



SOMPASAARI

10. KAUPUNGINOSA SÖRNÄINEN
SATAMA-, VESI- JA KATUALUEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12200 SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12200
PÄIVÄTTY 3.12.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
10. kaupunginosan (Sörnäinen)
satama-, vesi- ja katualueita
(muodostuvat uudet korttelit 10630–10648)

Kaavan nimi: Sompasaari
Hankenumero: 0950_1
HEL 2013-008387

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.8.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 3.12.2013
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 17.1.–17.2.2014
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 30.6.2014
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue on osa entistä Sörnäisten satama-aluetta ja se sijaitsee kantakaupungin itäosassa. Aluetta rajaavat pohjoisessa Sompasaarenkanava, idässä Sompasaarensalmi, etelässä Nihdinkanava ja lännessä Sompasaarenallas.

Etäisyys Helsingin keskustasta on noin 2,5 km.

Kaava-alueen pinta-ala on 16,0 ha.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaava
Ote ajantasa-asemakaavasta
Liikennesuunnitelma
Pelastusajokaavio
Melukartta (4 kpl)
Maaperäkartta
Vesihuoltokartta
Energiahuoltokartta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Sompasaaren korttelit 10630 - 10637 pysäköintivaihtoehtojen rakenteellinen yleissuunnitelma, 30.9.2013, Fundatec Oy, Innovarch Oy, Instakon Oy, Trafex Oy

Sompasaaren rantarakenteet rakenteellinen yleissuunnitelma, 31.10.2013, Sito Oy/Fundatec

Ksv/Tek/TKa, Sompasaaren asemakaava-alueen vesihuollon yleissuunnitelma, 23.8.2013

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Ympäristötekniikan tutkimusraportti, Sompasaari ja Nihtisaari, ENV401, Vahanen Environment Oy, 12.9.2013

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Sedimenttitutkimusraportti, Sompasaaren ja Nihdin vesialueet, ENV461, 13.9.2013

Hanasaari, Ympäristömeluselvitys, Insinööritoimisto Akukon Oy, 3/2010

Hanasaari, Ympäristömelun päästömittaukset, Insinööritoimisto Akukon Oy, 3/2010

Helsingin Energia, Hanasaaren energiahuoltoalue, Suuronnettomuusvaarojen arviointi, Pöyry Industry Oy, 2009

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Helsingin energian Hanasaari B-voimalaitoksen ja huippulämpökeskuksen päästöjen leviämismalliselvitys ja vaikutukset Kalasataman keskuksen alueelle, Ilmatieteen laitos – ilmanlaadun asiantuntijapalvelut, Helsinki 3.11.2011

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Hanasaaren B-voimalaitoksen turvallisuusriskien kartoitus, Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavaehdotus, vaikutusten arvioinnit 15, 27.9.2007

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Kruunuvuorenselän ja Sompasaaren edustan virtaus- ja vedenlaatumittaukset, Luode Consulting Oy, 2013

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Arvio maatäytön vaikutuksista Vanhankaupungin selän vedenvaihtoon, Antti Lindfors ja Olli Huttunen, Luode Consulting Oy, 27.4.2014

Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, Kalasataman edustan merialue, vesistö tarkkailun vuosiraportti 2013, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 10.1.2014

Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, Kalasataman edustan merialue, Vesistö tarkkailun vuosiraportti 2012, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 24.1.2013

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, sedimenttitutkimusraportti, sukeltajan suorittama näytteenotto Sompasaaren alueen sedimentistä, Vahanen Environment, 27.3.2014

Hanasaaren 7500 m³ POK-säiliön suuronnettomuusvaarojen arviointi, savukaasujen leviämismallinnus, räjähdys- ja lämpösäteilytarkastelu, Saarinen M., Elomatic Consulting & Engineering, 21.3.2013

Hanasaaren B-voimalaitoksen pelletin ja ammoniakkiveden varastoinnin ja käsittelyn suuronnettomuusvaarojen arviointi, savukaasujen ja ammoniakkin leviämismallinnus, räjähdys- ja lämpösäteilytarkastelu, Talka I. ja Sivonen K., Elomatic Consulting & Engineering, 28.2.2013

Hanasaaren B-voimalaitoksen pelletin varastoinnin suuronnettomuusvaarojen arviointi, savukaasujen leviämismallinnus, räjähdys- ja lämpösäteilytarkastelu, Elomatic Consulting & Engineering, 12.11.2013

Hanasaaren B-voimalaitoksen pelletin varastoinnin ja käsittelyn vaaranarviointiraportti, pelletin osuus 40 %, Helsingin Energia, 27.2.2014

Hanasaaren B-voimalaitoksen pelletin sekä urea- ja ammoniakkiveden varastoinnin ja käsittelyn vaaranarviointi, Yhteenveto, Sivonen K., Eromatic Consulting & Engineering, 8.3.2013

Hanasaaren voimalaitoksen toisen varastosäiliön muuttamiseen kevyelle polttoöljylle liittyvät turvallisuusratkaisut, periaatesuunnitelma, Selostus, Helsingin Energia, Helen Engineering, 2.4.2013

Helsingin Energia, Helen Engineering, Arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista, Grönroos Sofia, 12.3.2014

Helsingin Energia, Biopolttoaineiden käytön lisääminen Helsingin energiantuotannossa, Ympäristövaikutusten arviointiselostus, 2014

Biopolttoaineiden käytön lisääminen Helsingin energiantuotannossa, Melumallinnus ympäristövaikutusten arviointia varten, Ramboll Finland Oy, 13.1.2014

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA:

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, arkkitehti

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu

Helena Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu

Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu

Lauri Sipilä, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu

Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti

Raija Juntunen, suunnitteluavustaja

SISÄLLYS

| | | |
|---|---|----|
| 1 | | |
| 1 | TIIVISTELMÄ | 1 |
| | Asemakaavan muutoksen sisältö | 1 |
| | Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet | 1 |
| 2 | | |
| 2 | LÄHTÖKOHDAT | 2 |
| | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet | 2 |
| | Maakuntakaava | 3 |
| | Yleiskaava | 3 |
| | Asemakaavat | 4 |
| | Rakennusjärjestys | 4 |
| | Kiinteistörekisteri | 4 |
| | Pohjakartta | 4 |
| | Maanomistus | 4 |
| | Alueen yleiskuvaus | 4 |
| | Yhdyskuntatekninen huolto | 6 |
| | Maaperä | 6 |
| | Ympäristöhäiriöt | 7 |
| 3 | | |
| 3 | TAVOITTEET | 9 |
| 4 | | |
| 4 | ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS | 9 |
| | Yleisperustelu ja -kuvaus | 9 |
| | Mitoitus | 10 |
| | Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) | 10 |
| | Erityisasumisen korttelialue (AKS) | 10 |
| | Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH) | 10 |
| | Julkisten rakennusten korttelialue (Y) | 11 |
| | Hotelli- ja kylpylärakennusten korttelialue (KL-1) | 11 |
| | Puisto (VP) | 11 |
| | Vesialueella sijaitseva korttelialue, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto-, hotelli- ja ravintolalaivoja ja niitä palvelevia rakenteita (W/KL-1) | 12 |
| | Liikenne ja pysäköinti | 12 |
| | Palvelut | 14 |
| | Esteettömyys | 14 |
| | Yhdyskuntatekninen huolto | 15 |
| | Maaperän rakennettavuus ja puhtaus | 15 |
| | Rakennustekniset erityispiirteet | 16 |
| | Ympäristöhäiriöt | 17 |

| | |
|--|----|
| Nimistö | 24 |
| 5 | |
| ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET | 25 |
| Vaikutukset kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan | 25 |
| Vaikutukset liikenteeseen | 26 |
| Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen | 26 |
| Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen | 26 |
| Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset | 26 |
| 6 | |
| SUUNNITTELUN VAIHEET | 28 |
| Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus | 28 |
| Viranomaisyhteistyö | 28 |
| Esitetyt mielipiteet | 29 |
| Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset | 29 |
| 7 | |
| KÄSITTELYVAIHEET | 32 |

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Sompasaaren alueelle suunnitellaan asuinalueita merelliseen ympäristöön noin 3 000 uudelle asukkaalle. Alue koostuu kahdeksasta asuin-korttelista, yhdestä hotelli- ja kylpylärakennusten korttelista, kahdesta rantakadusta, kanavasta ja alueen sisään sulkeutuvasta puistoalueesta.

Muutosalueen pinta-ala on 16,0 ha, josta maa-alueita on 10,6 ha ja vesialuetta 5,4 ha. Kaavamuutoksessa on rakennusoikeutta yhteensä 136 500 k-m², josta asuinkerrosalaa on yhteensä 119 500 k-m², hotelli- ja kylpylärakennusten kerrosalaa 15 000 k-m² ja yleisten rakennusten kerrosalaa 2 000 k-m². Lisäksi tulee rakentaa yhteensä 2 700 k-m² liiketiloja asuinrakennusten katutasoon, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupungintalolla, info- ja näyttelytila Laiturilla sekä Kallion kirjastossa. Muutosluonnoksesta on jätetty neljä mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

- Alueiden käytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- Asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.
- Alueidenkäytön suunnittelussa pilaantuneen maa-alueen puhdistus-tarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys.
- Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.
- Alueiden käytössä tulee edistää kaukolämmön käyttöedellytyksiä.
- Alueiden käytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.
- Alueiden käytössä uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää melun-torjuntaa.
- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.
- Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

Näistä kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu riittävän asuntotuotannon turvaamista ja siten joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamista alueella.

Myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin varautumista käsitellään selostuksen kohdassa Varautuminen taajamatulviin.

Pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamista sekä maa- ja kallioperää käsitellään selostuksen kohdassa Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.

Kaukolämmön käytön edistämistä käsitellään selostuksen liitekartassa Energia- ja jätehuoltokartta.

Melun, tärinän ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäisemistä ja vähentämistä sekä energiatuotantoalueen turvallisuutta käsitellään selostuksen kohdassa Ympäristöhäiriöt.

Jalankulun ja pyöräilyn verkostot on turvattu alueen suunnitelmissa. Suunnitelmat esitetään kaava-alueelle laaditussa liikennesuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä. Lisäksi asiaa käsitellään selostuksen kohdassa Liikenne.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualueen pohjoisreunalla on varaus 110 kV voimalinjalle.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltainen alue, asuminen/toimitila. Lisäksi alueen rantakadut on merkitty kaupunkipuitoksi.

Kalasadaman osayleiskaavan (Sörnäistenranta-Hermanninranta) nro 11650 (kaupunginvaltuusto 30.1.2008, tullut voimaan 14.3.2008) mukaan alue on kerrostalovaltainen asuntoalue. alueen itä- ja länsiranta ovat katualueita, joilla on ulkoilureitti. Lisäksi alueeseen kuuluu itäpuolella vesialue, jolle saadaan rakentaa silta, joka ei saa haitata veden virtausta, ja länsipuolella venesatama-alue.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830/1 (tullut alueella voimaan 18.11.2011) mukaan alueella on kantakaupungin pintakallioaluetta. Alueella on lisäksi nykyinen rakennettu maanalainen tunneli, joka toimii yhteystunnelina Mustikkamaan luolastoon. Maanalaisessa yleiskaavassa on Salmisaari-Suvilahti-Herttoniemi sähköverkon kaapelitunnelivaraus. Nyt laadittu asemakaavan muutos on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Pääosalla alueesta on voimassa asemakaava nro 8460 (vahvistettu 24.6.1982). Kaavan mukaan alue on satama-alueita, jolle saa rakentaa tarvittavien laituri- ja kuormaustilojen, raiteiden, kulkuteiden sekä auto-paikkojen lisäksi sataman toiminnalle tarpeellisia rakennuksia.

Pääosin vesialueella on voimassa asemakaava nro 9507 (vahvistettu 22.6.1989). Kaavan mukaan alue on vesialuetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 13.8.2013.

Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Sompasaaren alue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa noin 2,5 km Helsingin keskustasta koilliseen. Alue on osa entisen Sörnäisten sataman aluetta ja paikalla sijaitsevat aiemmin Sompasaari.

Sompasaari oli suuri, pyöreä ja korkea kalliainen saari, jonka rantoja kiersivät puiden reunustamat polut. Korkealla kalliolla oli huvimaja ja näkötorni, jonka sakaraharjaisen tornin mainitsi hyvänä näköalapaikkana jo Sakari Topelius kertomuksessaan "Vinsentti Aallonhalkoja". Hel-

sinkiläiset tekivät huviretkiä Sompasaaren kuuluisalle näköalatornille. Matka saarelle taittui aikataulun mukaan kulkevilla pienillä höyryaluksilla.

Sompasaaren kasvisto oli monipuolinen: saaren kasvustoon on arvioitu kuuluneen ainakin kolmesataa eri kasvilajia. Alkuperäisen kasvistonsa lisäksi saarella kukoisti erilaisia ihmisten mukana tulleita kasvilajeja. Saaren kasvirikkautta kartutti erityisesti kauppaneuvos Sundmanin 1840-luvulla perustama puutarha. Kaukomaiden eksoottisemmat kasvit löysivät tiensä Sompasaareen laivojen tyhjentäessä sen rannoille lastiruumistaan painolastihiekkaa ja sen mukana kasvien siemeniä. Sompasaareissa oli myös kaupunkilaisten vihannes- ja koristekasvitarhoja.

Sompasaareissa toimi 1900-luvun alussa Ab Sundbergin kalasäilyketehdas, joka myöhemmin siirrettiin Hermanniin. Vakinaisia asukkaita saareissa oli vuosisadan alussa 27; he asuivat puisissa villoissa. Erään kellarin katolla oli koristeena vanha laivan keulakuva muistuttamassa purjelaivojen väistyvästä aikakaudesta. Saareissa oli yleinen sauna, jossa kävivät myös läheisen Nihti-saaren asukkaat.



Osuusliike Elanto vuokrasi Sompasaaren vuonna 1921 ja avasi siellä henkilökunnalleen tarkoitetun kesäsiirtolan. Siirtolaan rakennettiin urheilukenttä ja saarella järjestettiin Sompasaaren Olympialaisia. Elantolaiset pääsivät Sompasaareen veneillä Sörnäisten rantatien laitureilta.

Elannon ja kaupungin välinen vuokrasopimus päättyi 1959. Saari tasotettiin ja yhdistettiin täyttömaalla Sörnäisten sataman jatkeeksi vuosina 1958–62, samalla rantaa täytettiin huomattavasti merelle päin. Alue

toimi vuosikymmeniä osana Sörnäisten konttisaratamaa. Sataman toiminta päättyi marraskuussa 2008, kun uusi Vuosaaren satama avattiin 24.11.2008 liikenteelle.

Satamatoimintojen jäljiltä alue on tasaista entistä satamakenttää, josta on paljolti purettu satamatoimintojen rakenteet. Alueella on nykyisin yksi vuonna 1966 rakennettu entinen varastorakennus, jonka on suunnitellut Satamalaitos/A. Timonen. Rakennus on kooltaan 6 800 m² ja se on tarkoitus purkaa uuden rakenteen tieltä. Lisäksi alueella on betonirakenteinen sisäänajoramppi, josta on ajoyhteys Mustikkamaan luolastoon. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan päällystetty asfaltilla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella on satamaa palvellutta sekä nykyistä väliaikaiskäyttöä palvelevia yhdyskuntahuollon verkostoja. Olemassa olevia verkostoja ei voida hyödyntää uudisrakentamisessa ja ne puretaan alueen rakentamisen yhteydessä.

Helsingin Energia suunnittelee energiätunnelia Hanasaaresta Vuosaareen. Tunneli on kaava-alueen pohjoisosan alapuolella tasolla noin -50. Energiätunnelista lähtevä Kalasataman ajotunneli yhdistetään nykyiseen Mustikkamaan luolaston ajotunneliin.

Alueella on säilytettävä Helsingin Energian ajoyhteys Mustikkamaan luolaan. Ajoyhteyden sisäänajoa joudutaan siirtämään korttelialueiden rakentamisen tieltä.

Maaperä

Alue on pääosin asfaltoitua varastokenttää. Nykyinen maanpinnan taso on noin +1,9...+3,2. Sompasaari on ollut korkea kallioinen saari. Vanha saari, Sompasaari, sijaitsee kaava-alueen keskellä. Kallio on louhittu tasoon n. +1,5...+2. Vanhan saaren ympärillä on mereen tehtyä täyttöä. Täytöt on pyritty ulottamaan kovaan pohjaan. Täytön alla on kuitenkin todettu paikoin savea. Täytemaa on pääosin kivistä soraista hiekkaa ja kivistä hiekkaa. Sompasaarta rajaa lännessä ja idässä vanhat satamatoiminnan laiturirakenteet, pohjoisessa on rakennettu uusi Sompasaaren kanava.

Maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu aiemmissa suunnitteluvaiheissa ja täydennetty asemakaavaa varten vuonna 2013. Maaperässä esiintyy yleisesti valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnysarvoja ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia. Ohjearvotasojen ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia on todettu enimmäkseen alkuperäisen saaren ulkopuolis-

la täyttöalueella. Suurimmat haitta-aineiden pitoisuudet esiintyvät alueen koilliskulmassa. Sompasaareissa tavattuja haitta-aineita ovat mm. öljyhiilivedyt sekä raskasmetallit. Täyttöaineksen seassa on kiviaineksen lisäksi paikoin myös tiiltä, muovia, betonia, asfalttia, tummaa kuonaa ja puuta.

Merenselityksen pohjasedimenttien pilaantuneisuutta Sompasaaren ja Nihdin alueilla on selvitetty viimeksi keväällä 2013 ja Sompasaaren alueella joulukuussa 2013. Näytteitä on otettu sekä pintakerroksesta sukeltamalla että lautalta raskaalla kalustolla, jolla näytteenotto on pyritty ulottamaan noin 4 metrin syvyyteen merenpohjan pinnasta. Osassa pisteistä näytteenotto päättyi kovaan pohjaan ennen näytteenottosyvyyden saavuttamista. Sedimenteissä todettiin esiintyvän yleisesti ympäristöministeriön ruoppaus- ja läjitysohjeen kriteeritasojen ylittäviä pitoisuuksia etenkin raskasmetalleja ja PAH-yhdisteitä. Myös orgaanisia ti-nayhdisteitä, kuten TBT:aa oli osassa näytteitä.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Hanasaaren voimalaitoksen toiminnasta kantautuu kaava-alueelle melua. Täydellä teholla talviaikaan toimiessaan voimalaitoksen aiheuttama keskiäänitaso alittaa 55 dB, mutta on kaava-alueella sen itäreunaa lukuun ottamatta yli 50 dB. Itäväylältä ja Sörnäisten rantatieltä kantautuva liikennemelu ei ylitä ohjearvotasoa kaava-alueella.

Hanasaaren energiahuoltoalue

Sompasaaren luoteispuolella sijaitsee Helsingin Energian Hanasaaren energiahuoltoalue. Sen ympäristön kannalta merkittävimpiä toimintoja ovat Hanasaaren B-voimalaitos, polttoainesatama ja -varastot sekä huippulämpökeskus. Voimalaitos käyttää pääpolttoaineenaan kivihiiltä, jota varastoidaan laitoksen lounaispuolella Hanasaaren kärjen avovarastossa. Laitoksella on kaksi 7 500 m³ varastosäiliötä, joissa on raskasta polttoöljyä. Sitä käytetään voimalaitoksen apu- ja varapolttoaineena sekä huippulämpökeskuksen polttoaineena.

Kaupunginvaltuusto on 18.1.2012 kumonnut vuonna 2006 tekemänsä päätöksen avohiilivarastoa korvaavan hiililogistiikan toteuttamisesta, joten nykyinen kivihiilivarasto ja polttoainesatama Hanasaaren kärjessä jatkavat toimintaansa. Kivihiilen avovarasto säilytetään toiminnassa sen ajan, jonka Hanasaaren B-voimalaitos on tuotantokäytössä. Hanasaaren voimalaitoksen tulevaisuudesta ja mahdollisen korvaavan voimalai-

toksen toteuttamisesta Vuosaareen on kaupunginvaltuuston määrä päättää vuonna 2015.

Satamaan kuljetetaan laivoilla kivihiiltä ja polttoöljyä. Kivihiilikuljetuksia on keskimäärin viikoittain. Öljykuljetuksia on keskimäärin noin kerran kuukaudessa. Satamassa ei lastata polttoaineita muualle kuljetettavaksi.

Huippulämpökeskuksen käyttämä raskas polttoöljy on suunniteltu vaihdettavaksi kevyeksi polttoöljyksi, jotta ilmapäästöt vastaavat vuonna 2016 voimaan tulevia Euroopan Unionin teollisuuspäästödirektiivin vaatimuksia. Säiliö on tarkoitus rakentaa toiseen nykyisistä raskaan polttoöljyn säiliöistä. Öljyn varastomäärät muuttuvat siten, että raskasta polttoöljyä on lupa varastoida 6750 tonnia ja kevyttä polttoöljyä 6375 tonnia. Voimalaitoksen savukaasujen typenpoisto edellyttää uutta laitteistoa, jossa reagenssina on ureavesi. Ureavettä ei ole luokiteltu vaaralliseksi kemikaaliksi.

Hanasaaren voimalaitoksella on lähivuosina alkamassa kivihiilen joukkoon lisätyn puupelletin pienpoltto Helsingin Energian kehitysohjelman ensimmäisen vaiheen mukaisesti. Pelletin osuus polttoaineesta voi olla noin 5–10 %. Muutos edellyttää varastosiilojen ja kuljettimien asentamista alueelle. Pelletti on tarkoitus kuljettaa voimalaitokselle rekka-autoilla. Laitokselle tulisi noin 5–7 pellettiautoa vuorokaudessa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän Helsingin Energian kehitysohjelman mukaan biopolttoaineen osuus on määrä kasvattaa 20 % Helsingin Energian voimalaitoksilla vuoteen 2020 mennessä. Vaihtoehtoina on toteuttaa uusi monipolttoainevoimalaitos Vuosaareen tai lisätä biopolttoaineen määrää Hanasaaren ja Salmisaaren voimalaitoksilla 40:een %. Jos uusi voimalaitos toteutetaan Vuosaareen, Hanasaaren voimalaitoksen toiminta päättyisi, kun uusi voimalaitos on täydessä tuotantovarmuudessa. Muutos edellyttäisi Hanasaareen toteutettavaksi mm. varastosiilot puupelletille. Varastot sijoittuisivat nykyisen suunnitelman mukaan kivihiilen avovarastoalueelle. Siiloja olisi kolme ja niiden kunkin koko olisi 20 000 m³. Pääosa pelletistä tuotaisiin voimalaitokselle merikuljetuksina. Todennäköisin kuljetuspa ovat proomut, joiden määrä lämmityskaudella on kolmesta neljään proomua viikossa. Pellettiä tuotaisiin myös rekoilla, noin 10–20 kuormaa päivässä. Helsingin kaupunginvaltuuston on tarkoitus päättää bioenergiaratkaisusta vuonna 2015.

Energiahuoltoalueen normaalitoiminnan mahdollisia ympäristöhäiriöitä ovat esimerkiksi voimalaitoksen ja satamatoimintojen melu ja kiinteiden polttoaineiden pölyäminen. Voimalaitosalueiden onnettomuusriskit ym-

päristölle liittyvät lähinnä polttoaineiden ja kemikaalien käsittelyyn sekä painelaitteisiin.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on palauttaa Sompasaari takaisin saareksi ja mahdollistaa asuinalueen rakentaminen merelliseen ympäristöön noin 3 000 uudelle asukkaalle. Lisäksi tavoitteena on luoda toiminnoiltaan monipuolinen uusi asuinympäristö, jossa painotetaan erityisesti rantakatujen aktiivisuutta ja rannan tarjoamien mahdollisuuksien hyödyntämistä. Autopaikat sijoittuvat maanalaisiin laitoksiin korttelipihojen alle.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa Sompasaaren alueelle on suunniteltu asuinkortteleita merelliseen ympäristöön noin 2 900 uudelle asukkaalle. Alue koostuu 8 asuinkorttelista, yhdestä hotelli- ja kylpylärakennusten korttelista, kahdesta rantakadusta, kanavasta sekä alueen sisään sulkeutuvasta puistoalueesta.

Kalasadaman suunnittelun yhtenä lähtökohtana on ollut pitkien näkymien aikaansaaminen olemassa olevasta rakenteesta merelle. Nykyiset katulinjat Sakarinkatu ja sen jatkeena oleva Lintulahdenkatu sekä Vilhonvuorenkatu jatketaan uuden rakenteen läpi ja näkymäakseleiden kohdille on sijoitettu kanavat, Sompasaarenkanava ja Nihdinkanava. Kaksi kanavaa erottaa Sompasaaren uudelleen saareksi.

Helsinkiläisen perinteen mukaan ranta-alueet rakennetaan julkisiksi alueiksi. Sompasaaren itä- ja länsirannoille on suunniteltu rantakadut, joille pyritään keskittämään kaikki liikenne. Etelä- ja pohjoisreunat rajautuvat kanaviin ja kanavia reunustaviin katualueisiin.

Sompasaaren rantakatujen rajaama korttelirakenne on kantakaupungin korttelimitoitusta mukailien jaettu länsipuolella neljään kortteliin ja itäpuolella viiteen erilliseen kortteliin. Kortteleiden matalimmat rakennukset ovat 5-kerroksisia ja korkeimmillaan rakennukset ovat 12-kerroksisia.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 16,0 ha, josta maa-aluetta on 10,6 ha ja vesialuetta 5,4 ha.

Alueen rakennusoikeus kasvaa 97 180 k-m² ja on tämän jälkeen yhteensä 136 500 k-m². Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

| | | |
|----------------------------|--------------------------|-------------------|
| Asunnot | 119 500 k-m ² | n. 3 000 asukasta |
| Palvelurakennukset | 2 000 k-m ² | |
| Hotelli/kylpylärakennukset | 15 000 k-m ² | |
| Yhteensä | 136 500 k-m ² | |

Asemakaavan aluetehokkuus on $e = 1,28$, luvussa ei ole mukana vesialuetta. Asuinkerrostalokortteleiden keskimääräinen tehokkuus on $e = 2,34$.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialuetta olevat 8 korttelia muodostavat Sompasaaren merkittävimmän rakenteen. Umpikorttelit ovat pitkälti toistensa kaltaisia ja rakenteeltaan lähes identtisiä yhtä lukuun ottamatta. Korttelin kahteen vastakkaiseen kulmaan on tehty aukiot, joita toinen avautuu rantakadulle ja toinen puistoon. Kortteleiden kerrosala vaihtelee 13 450 k-m² ja 18 750 k-m² välillä. Asuinrakennukset ovat 5–12-kerroksisia ja ne muodostavat 6-kerroksisen yhtenäisen julkisivun rantakaduille. Alueen sisäosissa rakennusten korkeudet ja massoittelu on monimuotoisempaa.

Erityisasumisen korttelialue (AKS)

Korttelin 10633 tontti 3 on osoitettu erityisasumisen korttelialueeksi, johon voidaan rakentaa opiskelija asuntoja tai asuntoja muille erityisryhmille. Rakennuksen ulkoinen hahmo ei poikkea muista alueen asuinrakennuksista ja asemakaavamääräyksiensä osalta erityisasumisen korttelialue rinnastuu asuinkerrostalojen korttelialueisiin.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Kaikissa asuinkerrostalojen kortteleissa on korttelin sisällä yhteispiha, joka on merkitty asemakaavaan asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi. Yhteispiha on varattu kaikkien tonttien yhteisiä leikki- ja oleskelualueita varten. Asuinkerrostalojen tonteilla ei ole erillisiä omia ulkoalueita.

Yhteispihat rakennetaan kannelle, jonka alle rakennetaan pysäköintilaitos korttelin käyttöön. Yhteispihojen suunnittelu, rakentaminen ja ylläpito on Kalasataman palveluyhtiön vastuulla.

Yhteispihat tulee rakentaa pääsääntöisesti toisen kerroksen tasolle ja yhteispihalle tulee järjestää huolto- ja pelastusreitti katualueelta tarvittaessa.

Julkisten rakennusten korttelialue (Y)

Sompasaaren julkisille palveluille on varattu tontti 10636/2, jolle voidaan sijoittaa päiväkotitoimintojen lisäksi alueelle sijoituvia sosiaali- ja terveysviraston hankkeita. Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m² ja rakennus on mahdollista rakentaa kolmeen kerrokseen, joista yhteen tasoon voi rakentaa korkeintaan 800 k-m².

Tonttiin liittyy leikkialueeksi, erityisesti päiväkotikäyttöön varattu ohjeellinen alueen osa, joka sijaitsee asumista palvelevalla yhteiskäyttöisellä korttelialueella (AH).

Päiväkodin piha-alue on varsin pieni, mutta sieltä on järjestettävissä luonteva yhteys puistoalueelle, Loviseholminpuistoon. Päiväkodin saatoliikenne on luontevasti järjestettävissä Priki Johannan kujalta.

Hotelli- ja kylpylärakennusten korttelialue (KL-1)

Kaava-alueen kaakkoiskulmassa on kortteli 10638, joka on osoitettu hotelli- ja kylpylärakennusten korttelialueeksi (KL-1). Kortteliin on mahdollista rakentaa 15 000 k-m² kokoinen enintään 6-kerroksinen hotelli-kylpylärakennus.

Puisto (VP)

Sompasaaren sydämenä on etelään aukeava kolmion muotoinen puistoalue, Loviseholminpuisto. Puiston maanpinnan perustaso on nostettu toisen kerroksen tasolle +7,0 m, samalle korkeudelle kuin ympäröivien korttelien pihataso.

Loviseholminpuisto on asuinkorttelien ympäröimänä luonteeltaan rauhallinen ja intiimi lähipuisto, joka palvelee erityisesti Sompasaaren omia asukkaita, mutta on helposti saavutettavissa myös rantojen kaduilta ja polkupyöräily- ja kävelyreiteiltä. Puiston läpi kulkee pohjois-eteläsuunnassa selkeät reitit. Loviseholminpuiston eteläpään voidaan rakentaa leikkialue, joka sijoittuu lähelle korttelissa 10636 sijaitsevaa päiväkotia.

Puisto on kokonaisuudessaan maanvarainen, joten sinne saadaan istutettua suuria puita, jotka näkyvät pihakatujen päätteenä. Uudet kanavat palauttavat alueelle sen vanhan saarimaisen luonteen, jota voidaan korostaa myös puiston kasvillisuuden ja pintojen suunnitteluteemoissa.

Vesialueella sijaitseva korttelialue, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto-, hotelli- ja ravintolalaivoja ja niitä palvelevia rakenteita (W/KL-1)

Tavoitteena on mahdollistaa pysyvien tai vähintäänkin pitkäaikaisesti paikallaan olevien alusten sijoittaminen Sompasaareen. Laivoihin saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ravintolatoimintaa. Alueelle ei saa sijoittaa asumista.

Alusten tulee olla rakenteeltaan yksirunkoisia ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä sopivia. Kaikki aluksiin liittyvät rampit, laiturit, yhdyskuntatekniset rakenteet ja kaiteet tulee sijoittaa korttelialueelle, eivätkä ne saa kaventaa viereistä katualueetta. Alukset tulee liittää kunnallistekniisiin verkostoihin.

Aluksia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja, vaan ne hyödyntävät Sompasaaren vieraspysäköintipaikkoja, joiden määrässä rantaan sijoituvat laivat on pyritty huomioimaan.

Liikenne ja pysäköinti

Kalasadaman metroasema ja sen runsas joukkoliikennetarjonta on hyvin saavutettavissa. Kaava-alueen eteläisinkin kärki sijoittuu alle kilometrin kävelyetäisyydelle asemalta.

Sompasaaren itä- ja länsirannan kokoojakadut, Sompasaarenlaituri ja Aallonhalkoja liittyvät Sörnäistenniemen Parrulaituriin ja sitä kautta edelleen Kalasadaman muuhun katuverkkoon Sompasaarenkanavan ylittävien siltojen pohjoispuolella. Sompasaaren ja myöhemmin Nihdin osa-alueiden liikenne keskittyy näille kahdelle kadulle. Keskimääräiseksi arkivuorokauden liikennemääräksi vuonna 2035 on Sompasaarenlaiturilla arvioitu noin 4 000 ja Aallonhalkojalla noin 2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Katujen rannan puoli on kävelyn ja pyöräilyn käytössä. Pääosa alueen vieras- ja asiointipysäköinnistä sijoittuu myös näiden katujen varsille. Asuintonttien liikenneyhteydet rakennetaan pihakuiksi.

Aallonhalkoja toimii myös alueen joukkoliikennekatuna. Sen keskellä on tilavaraus Kalasadaman metroaseman kautta Nihtiin johtavalle raitio-

tielle. Ennen raitiotien rakentamista kadulla kulkee Nihtiin päättyvä linja-autoreitti.

Alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet liittyvät olemassa olevaan verkostoon. Alueen itä- ja länsiranta ovat osa Kalasataman rantareittiä. Aallonhalkoja on myös osa kaupungin laajuista pyöräilyn pääreitistöä. Näille osuuksille rakennetaan jalankulusta erotellut kaksisuuntaiset pyörätiet. Pienemmillä kaduilla pyöräily on ajoradalla muun ajoneuvoliikenteen tapaan.

Sompasaaren asuinkorttelit ovat tehokkaita ja asukkaiden autopaikat sijoittuvat pihakansien alle. Pysäköintinormien mukaiset autopaikkamäärät eivät mahdu kortteleiden alle yhteen tasoon. Asemakaavamääräykset mahdollistavat Helsingin uuden pysäköintipolitiikan mukaisen lähestymistavan autopaikkojen sijoittamiseksi kustannustehokkaasti. Edellytyksenä on, että alueen pysäköintiä tarkastellaan kokonaisuutena, ei tontti- tai korttelikohtaisesti. Sompasaaren alueelle laaditussa pysäköintiselvityksessä on tutkittu, miten ja mihin autopaikat olisi edullisinta sijoittaa. Selvityksessä on ehdotettu, että asuinkortteleiden autopaikat rakennetaan yhteen tasoon pihakansien alle. Kortteleissa 10633, 10634 ja 10636, jotka ovat pohjaolosuhteiltaan edullisimmat, varaudutaan kuitenkin rakentamaan autopaikat kahteen tai kolmeen tasoon. Tällöin koko osa-alueella on vähintään pysäköintinormin mukaiset autopaikat, mutta korttelikohtaisesti useimmissa vähemmän. Keskitetty pysäköintilaitos edellyttää alueellista toimijaa sekä toimivaa informaatijärjestelmää.

Ajoyhteys pysäköintitasoille tapahtuu julkisivusta alaspäin tasolle +3 johtavalla luiskalla. Tekniset tilat kuuluineen sekä ajoyhteydet sijoitetaan rakennusten kellareihin. Poistoilmakuilut tulee viedä kattotason yläpuolelle ja tuloilma otetaan julkisivuista.

Asemakaava mahdollistaa myös pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän. Tällöin tontin on osoitettava ennen alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan myöntämistä, että sen autopaikkamäärä on riittävä.

Asukkaiden polkupyöräpaikat sijoitetaan tonteille.

Sompasaaren katualueet ja puistoraitit toimivat pääsääntöisesti myös pelastusteinä. Kaikkien asuntojen tulee aueta kadulle tai puistoon lukuun ottamatta yli kahdeksan kerroksisia rakennuksia ja AKS-korttelia. Pelastusteiden ajoreitit ja likimääräiset nostopaikat on esitetty liitteenä olevassa viitteellisessä pelastusajokaaviossa. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat

järjestelyt. Katualueella ja puistossa sijaitsevien nostopaikkojen sijainnista tulee sopia Helsingin rakennusviraston kanssa. Istutettavien puitten sijoituksessa on huomioitava pelastustien ajoreitit ja nostopaikat. Aallonhalkojan länsireunalla tulee varautua järjestämään nostopaikkoja riittävän tiheästi kadunvarsipysäköinnin väliin, kun raitiotie rakennetaan. Korttelin 10635 itäpuolella ja korttelin 10636 eteläpuolella yhteiskäyttötunnelin ajoluiskan vieressä on nostopaikkojen suunnittelussa huomioitava jalkakäytävän matalampi reunakiveys. Pelastustien ja nostopaikkojen suunnittelussa tulee huomioida raitiotien ajolankojen ja kannatinvaijerien sijainti.

Maanalaiset pysäköintipaikat saa rakentaa yhtenäisenä ilman tontin rajaseinää. Pysäköintilaitokseen saa kulkea naapuritontin kautta. Auto-paikka voi sijaita naapuritontilla.

Nykyinen ajoyhteys Mustikkamaan luolaan sijoittuu korttelin 20636 alle. Ajoyhteys joudutaan siirtämään Vincentinkadulle. Helsingin Energia käyttää sitä huoltoyhteytenä Mustikkamaan luolaan ja tulevan Hana-saari–Vuosaari-yhteiskäyttötunnelin työ- ja huoltotunnelina.

Palvelut

Sompasaaren julkisille lähipalveluille on varattu tontti 10636/2, jolle voidaan sijoittaa päiväkotitoimintojen lisäksi alueelle sijoitettavia sosiaali- ja terveystieteiden hankkeita.

Kadunvarsiliiketilat on sijoitettu rantakatujen varteen, jotta ne olisivat liikenteellisesti mahdollisimman hyvin saavutettavissa ja osaltaan elävöittäisivät rantakatujen kaupunkikuvallista ilmettä. Kadunvarsiliiketilajoja on alueella yhteensä 2 700 k-m².

Sompasaaren eteläisin kortteli on varattu hotelli- ja kylpylärakennusten korttelialueeksi. Toiminnan sijoittuminen Sompasaaren eteläisimpään kulmaan luo hyvät näkymät Korkeasaareen, ja sijainti loisi mahdollisuuden yhteistyöhön Korkeasaaren kanssa.

Rantakaduille vesialueelle on osoitettu 8 korttelialuetta pysyvien tai pitkäaikaisesti paikallaan olevien laivojen sijoittamiseksi alueelle. Laivoihin saa sijoittaa liike-, toimisto-, hotelli- ja ravintolatoimintaa. Laivoihin ei saa sijoittaa asumista.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Eri-tyisasumisen korttelialueella (AKS) tulee kiinnittää erityistä huomiota

esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Kaava-alue on lähes tasainen, mutta kortteleiden piha-alueet ja keskeinen puistoalue tullaan rakentamaan toisen kerroksen tasolle rantakaduista nähden. Kerrostalorakentaminen ja yhteispihatonttien korkotasot tulevat edellyttämään hissien rakentamista jokaisen porrashuoneen yhteyteen. Asemakaavassa ei kuitenkaan ole erityisiä määräyksiä, jotka edellyttäisivät esteettömyyden toteutumista alueella, koska yleiset rakentamismääräykset edellyttävät esteettömyyden huomioimista porrashuoneiden osalta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueelle rakennetaan täydelliset yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Vesi- ja energihuollon sekä tietoliikenteen verkostojen viite-suunnitelmat ovat kaavan liitteinä. Yleisten alueiden tasauksen viite-suunnitelma on esitetty vesihuoltokartalla. Helsingin tulvastrategian ja ympäristöopas 52:n mukainen ns. suositeltava alin rakentamiskorkeus on tällä kaava-alueella +2,8 m (N2000).

Helsingin Energian ajoyhteyden sisäänkäynti Mustikkamaan luolastoon joudutaan siirtämään korttelialueiden rakentamisen tieltä. Ajoyhteyttä käytetään Hanasaari–Vuosaari-energiatunnelin louhintaan ja lopputilanteessa mm. huolto- ja poistumistiereittinä.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Sompasaaren pohjoisimmat korttelit ovat kokonaan tai osaksi mereen tehdyllä täyttömaalla vanhan saaren ulkopuolella. Samoin lounaisin ja kaakkoinen kortteli ovat puoliksi vanhalla saarella, puoliksi mereen tehdyllä täytöllä.

Maaperä on vanhan saaren alueella rakennettavuudeltaan pääosin hyvää. Rakennukset voidaan perustaa kallion tai maanvaraisesti. Saaren ulkopuolella, mereen tehdyn täytön alueella, rakennukset tulee perustaa tukipaaluilla. Paksujen kivisten täyttöjen takia jouduttaneen osin käyttämään porapaaluja.

Kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraisesti. Osalla pohjois- ja länsirannan kaduista varaudutaan käyttämään kevennystä minimoimaan painumaa ja vanhoille laiturirakenteille tulevia kuormia.

Sompasaaren maaperässä esiintyvät haitta-aineet edellyttävät kunnostamistoimia ennen alueen ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Rakentamisen yhteydessä syntyvien massojen käsittelyssä tulee varautua myös jätejakeiden esiintymiseen täyttöaineksessa. Pilaantuneisuutta esiintyy varsinkin entisen saaren ulkopuolisilla täyttöalueilla,

joissa alemmat ohjearvot ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia on todettu paikoin vielä 6 metrin syvyydessä. Koilliskulmassa on vedenpinnan alapuolisella tasolla todettu öljyhiilivetyjä, joiden pitoisuus ylittää vaarallisen jätteen pitoisuuden. Asemakaavassa on annettu maaperän puhdistamista koskeva määräys.

Merialueella pohjasedimentissä esiintyy yleisesti haitta-ainepitoisuuksia, jotka ylittävät ympäristöministeriön ruoppaus- ja läjitysohjeen laatu-kriteerit. Lähes kaikki tutkitut pisteet ylittivät joko tason 1 tai 2 kaikilla tutkituilla syvyyksillä. Tason 2 ylityksiä esiintyi enemmän ylimmissä kerroksissa. Sedimentin haitta-aineet eivät estä alueen ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön, mutta niillä on merkitystä alueelta rantarakentamisen yhteydessä mahdollisesti pois ruopattavien ainesten sijoittamiseen ja sitä myötä vesirakentamisesta koituviin kustannuksiin. Koska rannan rakentamisen yhteydessä saattaa syntyä noin 60 t m³ ruoppausmassoja, tulee jatkosuunnittelussa pyrkiä ratkaisuun, jossa ruopattavista massoista mahdollisimman suuri osa voitaisiin läjittää merialueille. Ruoppausalueiden laajuutta ja sedimentin kemiallista laatua ja mereen läjityskelpoisuutta tulee edelleen selvittää jatkosuunnittelussa.

Rakennustekniset erityispiirteet

Rannat ja kanavat

Vesisyvyys laituriin vierellä tulee olemaan noin kolme metriä. Länsirannan laituriin säilyy nykyisenä. Sompasaaren itärannalla rantaviiva siirtyy noin 10 metriä itään päin, nykyiselle merialueelle. Jos itärannan rantaviivan siirto merelle päin toteutetaan kovaan pohjaan ulotettavana louhepenkereenä, rakennetaan pysyvää kaupunkirakennetta. Jos taas rannan siirto toteutettaisiin esimerkiksi paalulaattarakenteena, se rakennettaisiin tietyksi aikajaksoksi ja rakenne vaatisi sekä seurantaa että huolto- ja korjaustoimenpiteitä käyttöaikansa.

Sompasaaren itärannan Aallonhalkojan rantamuuri rakennetaan noin kymmenen metriä vanhan laituriin itäpuolelle "avoveteen". Noin 50 m matkalla Aallonhalkojan pohjoispäässä ei ole vanhaa laituriin rakennetta lainkaan, vaan ranta on ollut louhepenkereenä. Sompasaaren koilliskulmassa olevan Junonkadun sillan maatuki on perustettu porapaaluilla ja siksi myös rantamuurin ensimmäinen jakso (noin 30 m) rakennetaan paalulaatan varaan. Paalulaattaosuuden jälkeen rantamuuri on suunniteltu perustettavan maanvaraisena massanvaihtopenkereen päälle. Sompasaaren itärannan vesirakentamisessa on haitallisten vesistövaikutusten torjumiseksi varmistettava riittävä syvän veden vir-

tausyhteys Sompasaarensalmessa (ks. Ympäristöhäiriöt/Vesistövaikutukset).

Kaava-alueen länsirannan Sompasaarenlaituri on aikanaan rakennettu kahdella erilaisella rakennetyypillä: laiturin pohjoispäässä on paaluilla perustettu pilarirakenne ja laiturin eteläosa on hirsiarkkurakenteinen. Vanhojen laitureiden ylärakenteet puretaan noin tasolle -3,7 ja uudet rantamuurit rakennetaan massanvaihdon varaan maanvaraisina tukimuureina. Vanha laiturirakenne tuetaan laiturin eteen täytettävällä louhepenkereellä.

Sompasaaresta Nihtiin johtavat sillat tulee myös todennäköisesti perustettavaksi paaluilla.

Nihdinkanavan rantarakenteet on mahdollista rakentaa kuivassa kaivannossa paikallavaluna. Kanavan vesisyvyys on vain 1,5 m, joten vedenpaine kaivannossa ei muodostu kohtuuttoman suureksi. Rantamuurit on suunniteltu perustettavaksi maanvaraisesti massanvaihdon louhetäytön varaan.

Yksikerroksiset pysäköintihallit perustetaan paalujen varaan ja alapohjat tehdään kantavina. Pysäköintihallien ulkoseinälinjat sijaitsevat rakennusten seinälinjojen alla. Kaksi- ja kolmikerroksiset pysäköintihallit perustetaan kallionvaraisesti yhdessä korttelin rakennusten kanssa ja alapohja on maanvarainen. Kaikki rakenteet vesipaine-eristetään vähintään tasolle +3.1 asti.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Kaavan mukaisen suunnitteluratkaisun melutilannetta on arvioitu alueelta aiemmin tehdyn ympäristömeluselvityksen perusteella sekä kaavaluonnoksen mukaista massoittelevaa vastaavilla melun leviämislaskennoilla (kuvat liitteessä). Arvioinnissa on lähtökohtana pidetty sitä, että hiihailavan purku vastaa melutapahtumana nykytilannetta, vaikka Helsingin Energian mukaan käytettävän polttoaineen purkamisen on tulevaisuudessa mahdollista järjestää nykyistä hiljaisemmin.

Päiväaikana alueella kulkeva auto- ja raitiovaunuliikenne tulevat aiheuttamaan suurimman julkisivuille kohdistuvan melun. Alueen länsireunalle on melulaskennan pohjaksi oletettu arkivuorokauden liikennemäärä noin 4 000 ajoneuvoa/vrk ja itäreunalle noin 2 000 ajoneuvoa / vrk sekä raitiotielle yksi linja.

Liikenteen aiheuttama päiväaikainen keskiäänitaso on kadunpuoleisilla julkisivuilla suurimmillaan noin 61 dB. Umpinaiset korttelipihat ovat tehokkaasti katuliikenteen melulta suojassa. Hanasaaren voimalaitoksesta aiheutuu sen käyttöaikana suurimmillaan noin 54 dB keskiäänitaso alueen länsireunan asuinrakennusten julkisivulle. Kortteleiden sisäpihoilla päästään laskennan mukaan myös alle yöajan ohjearvotason 50 dB ja suurella osaa sisäpihoista keskiäänitaso jää alle tason 45 dB. Hiililaivan purkaessa lastia Hanasaaren kärjessä kohdistuu suunniteltujen asuinrakennusten julkisivulle suurimmillaan noin 57 dB keskiäänitaso.

Kaavassa on edellytetty asuinrakennusten voimalaitoksen puoleisilta julkisivuilta tavanomaista parempaa ääneneristävyyttä, millä pyritään varmistamaan voimalaitoksen ja siihen liittyvien toimintojen yhteensovittaminen lähelle tulevan asutuksen kanssa. Parvekkeiden lasitusmääräyksellä mahdollistetaan myös melun kannalta viihtyisien parvekkeiden toteutuminen.

Voimalaitoksen muutosten meluvaikutuksia on tarkasteltu Helsingin Energian teettämässä selvityksessä *"Biopolttoaineiden käytön lisääminen Helsingin energiantuotannossa, Melumallinnus ympäristövaikutusten arviointia varten, Ramboll, 13.1.2014"*. Selvityksen mukaan lisääntyvä rekkaliikenne ei vaikuttaisi mallinnusten perusteella Sompasaaren melutasoon pienpoltossa eikä myöskään vaihtoehdossa, jossa biopolttoaineen osuus olisi 40 %. Satamaan ei ole tulossa nykyisiä hiililaivoja meluisampia aluksia. Satamatoiminnan melu ei voimakkuudeltaan lisäännä, mutta alusliikennettä (proomuja) olisi bio- 40 % -vaihtoehdossa satamassa nykyistä useammin.

Asemakaavamääräyksissä on varauduttu epävarmuustekijöihin julkisivujen ääneneristysvaatimuksissa.

Hanasaaren energiahuoltoalue

Hanasaaren voimalaitos on käyttämiensä kemikaalien perusteella luokiteltu nk. Seveso-laitokseksi. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) laitokselle määrittelemä konsultointivähyke on 0,5 km, jolla maankäytön suunnittelu edellyttää kaavoitusta ja rakentamisen lupia koskevaa lausuntomenettelyä. Lausuntoja on aiemmin pyydetty Tukesilta Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavoituksen aikana sekä lähialueiden asemakaavoituksen aikana. Sompasaaren asemakaava on osayleiskaavan mukainen.

Osayleiskaavoituksen yhteydessä Tukesin lausunnoissaan (4388/36/2004, 599/36/2006) esittämät suojaetäisyydet ovat olleet lähtökohtina voimalaitoksen lähialueiden maankäytön suunnittelussa. Tu-

kes on todennut, että voimalaitoksen ja siihen kuulumattoman toiminnan, kuten asuin-, liike- ja toimistorakennusten välille tulee jäädä noin 200 metrin suojaetäisyys. Lisäksi raskaan polttoöljyn varaston ympäristö 250 metrin etäisyydeltä tulee voida tyhjentää ihmisistä kahden tunnin kuluessa.

Sompasaaren lähimmät asuinkorttelit sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä voimalaitosalueen rajasta, yli 200 metrin etäisyydellä voimalaitosrakennuksesta ja noin 300 metrin etäisyydellä kattilahalleista. Sompasaaren laiturin vesialueelle on varattu korttelialueita, joille saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ravintolalaivoja, mutta ei asumista. Näistä laivapaikoista 10641 sijaitsee lähimmillään noin 170 metrin etäisyydellä voimalaitoksesta ja noin 250 metrin etäisyydellä kattilahalleista. Sompasaaren alue sijaitsee lähimmilläänkin yli 300 metrin etäisyydellä raskaan polttoöljyn varastosta.

Energiahuoltoalueen nykyisten toimintojen potentiaalisia riskejä ja poikkeustilanteiden vaikutuksia ympäristöön on kartoitettu ja arvioitu tarkemmin Sörnäistenrannan - Hermanninrannan osayleiskaavan ja Hanasaaren asemakaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä sekä Helsingin Energian muutoshankkeiden yhteydessä. Selvityksissä on kartoitettu voimalaitoksen, sataman ja polttoainevarastojen riskejä ja mallinnettu häiriötilanteiden vaikutuksia.

Nykyisten toimintojen laajimmalle laitosalueesta haittaa aiheuttaviksi tilanteiksi on arvioitu suuret tulipalot, etenkin laitosalueen raskaan polttoöljyn varaston tulipalo. Sen savukaasut voisivat levitä erittäin laajalle ja aiheuttaa suojautumistarpeen myös Sompasaaren alueella. Raskaan polttoöljyn palon savukaasujen laajimmalle varaa aiheuttavat komponentit ovat mallinnusten mukaan rikki- ja hiilidioksidi. Analyyseissä tarkastellut onnettomuusskenaariot arvioitiin hyvin epätodennäköisiksi.

Helsingin Energia on laatinut vaaranarvioinnit ja suuronnettomuusarvioinnit jo päätetyille muutoksille puupelletin 5–10 % -seospoltosta ja IEdirektiivin mukaisille muutoksille, joita ovat lähivuosina toteutettavat voimalaitoksen savukaasujen typenpoistojärjestelmä sekä huippulämpökeskuksen polttoaineen vaihtaminen raskaasta kevyeen polttoöljyyn. Vaaranarvioinnit on tehty myös 40 % biopolton vaihtoehdolle. Selvitykset on laadittu valtioneuvoston vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusvaatimuksista antaman asetuksen (856/2012) periaatteiden mukaisesti. Arvioinneissa on tunnistettu ja arvioitu vakavimpia tilanteita. Energiahuoltoalueen uusien toimintojen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon myös laitteistoihin ja varastoihin tulevat turvallisuusjärjestelmät ja päivitetään vaaranarvioinnit vastaamaan turvarat-

kaisut sisältävää suunnitelmatasoa. Viimekädessä arvioinnit tarkistetaan kohteiden valmistuttua.

Hanasaaren voimalaitokselle tulee muutoksia vuonna 2016 voimaan astuvan teollisuuspäästödirektiivin takia. Voimalaitoksen savukaasujen typenoksidien vähentäminen edellyttää niiden poistamista sopivan reagenssin avulla. Hanasaarissa on turvallisuustarkastelujen perustella valittu käytettäväksi ureavettä. Huippulämpökeskuksen rikkipäästöjen vähentäminen tehdään siirtymällä käyttämään kevyttä polttoöljyä raskaan polttoöljyn tilalla. Muutos toteutetaan rakentamalla uusi säiliö toiseen alueella sijaitsevista raskaan polttoöljyn säiliöistä. Voimalaitoksella on lupa varastoida raskasta polttoöljyä 6 750 tonnia ja kevyttä polttoöljyä 6 375 tonnia. Ureaveden suurin varastoitava määrä on 250 m³. Ureavesi ei ole luokiteltu vaaraa aiheuttavaksi kemikaaliksi eikä sen käsittelystä aiheudu laitosalueen ulkopuolelle ulottuvaa haitallista vaikutusta.

Kevyen polttoöljyn varastosta on laadittu suuronnettomuusvaarojen arviointi, jossa on tarkasteltu säiliön palon savukaasujen leviäminen, hiukkas- ja kaasupäästöt ja lämpösäteily. Myös räjähdystarkastelu on tehty. Savukaasupilvi kohoaisi mallinnuksen perusteella nosteen ajamana ylöspäin, joten suurimmat päästöt muodostuisivat päästölähteen yläpuolelle. Hiukkaspäästöt ovat pilven sisällä suuria ja pilvi leviää laajalle. Palokaasujen komponentteja ovat mm. hiilidioksidi ja -monoksidi, typpidioksidi, rikkidioksidi, bentseeni ja formaldehydi. Terveysperusteiset arvot PAC2 (palautumattomat tai muuten vakavat terveysvaikutukset) ja PAC3 (hengenvaaralliset terveysvaikutukset) eivät ylittyneet bentseenille eivätkä formaldehydille. Muiden yhdisteiden PAC2 -arvot ylittyivät noin 20–90 metrin etäisyydelle säiliöstä. Hiilidioksidin, hiilimonoksidin ja typenoksidin PAC3 -arvot ylittyivät 15–43 metrin etäisyydellä säiliöstä. Lämpösäteilyn tehotiheys on yhteydessä tuulen nopeuteen. Pitkäaikaisen oleskelun mahdollistava tehotiheys (1,5 kW/m²) vallitsee enimmillään noin 170 metrin etäisyydellä palosta määritettynä tuulennopeudella 15 m/s. Räjähdyksen ylipaineen taso 0,03 bar vallitsisi 46 metrin päässä kohteesta. Painevaikutus vastaa ikkunoiden rikkoutumisen aiheuttavaa painetta.

Pelletin käsittelyyn liittyvä mahdollinen haitta on puupölyn leviäminen, josta voi aiheutua terveyshaittoja tai räjähdysvaaraa. Pelletissä puun luontaiset yhdisteet saattavat hapettua vapauttaen kaasuja ja lämmetä niin, että itsesytyminen on mahdollista. Helsingin Energia on varautunut pelletin käsittelyyn siten, että tunnistetut riskit voidaan minimoida. Pelletin pienpolton (5–10 % polttoaineesta) käsittelyn riskeistä on laadittu vaaranarvioinnit, joiden mukaan merkittävät tulipalojen lämpösäteily- ja savukaasuvaikutukset sekä ulkoisen räjähdysten painevai-

kutukset ulottuvat pääosin voimalaitosalueelle. Tulipalojen hiukkaspitoisuudet ovat myös pellettipalossa suuret ja hiukkaset voivat levitä laajalle verraten suurina pitoisuuksina.

Helsingin Energia on arvioinut, ettei pellettipölyä voi levitä asuinalueille. Purku tapahtuu sisätiloissa, jotka varustetaan tehokkaalla pölynpoistolla. Pellettilaitteistosta aiheutuva melun lisäys arvioidaan vähäiseksi. Laitteiston toimittajan takuuarvo on 45 dB mitattuna 100 metrin etäisyydellä laitteistosta.

Pelletin pienpolton ja IE-direktiivin mukaiset kemikaaleja koskevat muutokset on Tukes hyväksynyt (TUKES 6355/36/2013, 26.11.2013) ja antanut päätöksessään määräykset ja ehdot riittävän turvallisuuden varmistamiseksi. Tukes on päätöksessään arvioinut, ettei muutoksista aiheudu heikennystä vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin turvallisuustilanteeseen. Kevyen polttoöljyn vuotojen hallinta paranee nykytilaan verrattuna.

Helsingin Energian kehitysohjelman tavoitteena on saavuttaa energiantuotannossa 20 % biopolttoaineen osuus vuoteen 2020 mennessä. Vaihtoehtoina on joko rakentaa Vuosaareen uusi monipolttoainevoimalaitos tai lisätä biopolttoaineen määrä Hanasaaressa ja Salmisaaressa 40:een %. Hanasaaressa tulisi rakennettavaksi uudet pellettisiilot, kuljettimet ja käsittelyjärjestelmät. Pellettiä varastoitaisiin nykyisen kivihiilivaraston alueella kolmessa 20 000 m³.n siilossa. Pelletti kuljetettaisiin voimalaitoksen satamaan proomuilla ja osin rekkakuljetuksina. Voimalaitoksen ollessa toiminnassa pellettiproomuja tarvitaan neljä proomullista viikoittain ja autokuormia noin 10–20 vuorokaudessa. Jos Hanasaareen tuotaisiin myös Salmisaaressa käytettävä pelletti, kuljetukset noin kaksinkertaistuisivat.

Pelletin suurimittakaavaisessa poltossa (40 % osuus polttoaineista) vakavimmaksi vaaratilanteeksi on arvioitu pellettipölyräjähdys siilossa, minkä seurauksena pelletti syttyisi palamaan. Tulipalon seurauksena syntyisi savukaasupilvi, jossa on lukuisia päästökomponentteja. Tärkeimmät ovat hiukkaset, hiilidioksidi ja -monoksidi, rikkidioksidi, typpidioksidi, bentseeni, formaldehydi ja furaani. Kaasuista PAC2-arvo ylittyi pisimmälle hiilimonoksidilla, noin 250 metrin etäisyydelle. Hiilimonoksidin PAC3-arvo ylittyi noin 100 metrin päässä palavasta siilosta. Muilla yhdisteillä etäisyydet olivat PAC2-tasolla muutamien kymmenien metrien luokkaa ja PAC3-tasot noin 20–30 metrin luokkaan palosta. Tulipalon lämpösäteilyn tehoiheys 1,5 kW/s ulottuu tuulisella säällä (15 m/s) noin 200 metrin etäisyydelle siilosta. Lämpösäteilyarvo kuvaa pitkäaikaisen oleskelun mahdollistavaa tasoa. Siilossa tapahtuvan ulkoisen

räjähdyksen ylipainevaikutus ulottuisi ikkunoita särkevälle tasolle (0,03 bar) noin 100 metrin päähän räjähdyskeskipisteestä.

Sompasaaren asemakaava-alue sijaitsee lähimmillään noin 350 metrin etäisyydellä tulevasta kevyen polttoöljyn säiliöistä ja lähimmillään noin 400 metrin etäisyydellä suurimittakaavaisen 40 % biopolton siiloista ja yli 200 metrin etäisyydellä pienpolton 5–10 % siiloista. Laajimmalle voivat ulottua savukaasujen vaikutukset. Suurten palojen savukaasupilvisä on suuret hiukkaspitoisuudet. Hiukkaset kulkeutuvat laajalle. Palavan kohteen lähellä päästöpilvi on kuitenkin todennäköisesti maantasa korkeammalla. Kaasujen PAC2-arvot ulottuvat arvioiduissa tilanteissa eniten hiilimonoksidilla, noin 250 metrin etäisyydelle suuren pellettisiilon palosta (40 % vaihtoehto). Palojen lämpösäteilyvaikutukset eivät ulottuneet kriittisellä tavalla Sompasaaren tarkastelluissa tapauksissa. Tarkasteltujen onnettomuuksien merkittävät ylipainevaikutukset eivät myöskään ulotu Sompasaaren alueelle. Vaaranarviointien ja suuronnettomuusmallinnusten perusteella etäisyydet ovat riittävät myös uusien jo päätettyjen muutosten ja mahdollisesti tulevaisuudessa toteutuvan 40 % biopolton osalta.

Hanasaaren energiahuoltoalueella on varauduttu polttoaineiden käsittelyn vaaratilanteisiin. Polttoaineisiin liittyviä onnettomuuksia tai vaaratilanteita ei ole sattunut laitosalueen yli 50 vuoden käyttöaikana. Uusien toimintojen suunnittelussa otetaan huomioon vaaranarvioinnit, joiden perusteella määritellään tarvittavat turvallisuusjärjestelmät ja seurausten lieventämiskeinot. Vaaranarviointeja päivitetään suunnittelun edetessä.

Uudet asuinrakennukset varustetaan porraskäytävään tai muuhun helposti saavutettavaan paikkaan sijoitettavalla ilmastoinnin hätäpysäytysmahdollisuudella. Sompasaaren asemakaava-alueelle on suunniteltu pelastusreitit. Suojaan hakeutuminen sisätiloihin tai poistuminen alueelta on mahdollista suurensakin onnettomuudessa.

Kaava täyttää Tukesin esittämät suojaetäisyydet rakennusten osalta. Vaaranarvioinneissa ei ole tullut esiin tarvetta lausunnossa esitettyjen suojaetäisyyksien laajentamiseen. Esitetyistä laivapaikoista yksi, 10641, on hieman esitettyä suojaetäisyyttä lähempänä voimalaitosrakennusta, mutta sen turvallisuustilanne ei silti oleellisesti poikkea muusta kaavan lähialueesta.

Laitosten normaalitoiminnan ilmapäästöt johdetaan korkeiden piippujen kautta ulkoilmaan. Energiahuoltoalueen läheisyydessä päästöjen vaikutus maanpinnan tasolla on erittäin pieni muodostuvan katvealueen ansiosta, eikä ilmapäästöillä ole mainittavaa vaikutusta suunniteltuun

maankäyttöön. Pelletin käsittelystä ei arvioida aiheutuvan asuinalueille ulottuvaa pölyämisestä tai liikenteestä aiheutuvaa haittaa.

Vesistövaikutukset

Alueen sedimenttien haitta-ainepitoisuudet on tutkittu asemakaavoituksen yhteydessä ja tutkimuksia on täydennetty sedimentin pintaosista sukeltamalla otetuin näyttein. Alueella on todettu etenkin raskasmetalleja, öljyhiilivetyjä, organotinayhdisteitä, PAH- ja PCB-yhdisteitä. Alue on entinen satama, jonka toiminnot on siirretty Vuosaaren alueen vapauttamiseksi asuinkäyttöön. Satamatoiminnan aiheuttamat merenpohjaan kohdistuneet vaikutukset, kuten TBT:n päästöt ja laivojen potkurivirtausten aiheuttamat pohjasedimentin kulkeutuminen ja pohjan tilan jatkuva häiriintyminen ovat poistuneet. Yhdyskuntateknisen huollon parissa olevan ranta-asutuksen vaikutukset merialueen tilaan ovat vähäiset.

Alueelta rakentamisen yhteydessä poistettavat haitta-ainepitoiset sedimentit käsitellään ja sijoitetaan haitta-ainepitoisuuden edellyttämällä tavalla lupaehtojen mukaisesti. Meriläjitykseen kelpaamaton aines vietään muualle käsiteltäväksi. Asemakaavan mukainen rakentaminen ei siten lisää, vaan jopa vähentää merenpohjassa esiintyvien haitta-ainemääriä. Alueella on tehty virtausmittauksia, joiden yhteydessä on todettu, että pohjalla tapahtuu sedimentoitumista. Haitta-ainepitoisten sedimenttien peittyminen puhtaampaan ainekseen alueen rakentamisen jälkeen on mahdollista, mikäli myös muualta peräisin oleva kuormitus on vähentynyt.

Kalasataman edustan merivesien laatua seurataan säännöllisesti rakentamisen vaikutusten selvittämiseksi. Seuranta tehdään riippumatta siitä, onko alueella käynnissä rakentamista vai ei. Vesinäytteitä otetaan vuosittain kahdeksasta pisteestä kahtena eri mittauskertana. Näytteitä on otettu sekä pinnan että pohjan läheisyydestä. Niistä on tutkittu mm. sameus, kiintoainepitoisuus, pH, ravinteet, PAH-yhdisteet, PCB-yhdisteet, öljyhiilivedyt, klooratut orgaaniset yhdisteet, raskasmetallit, syanidi ja organotinayhdisteet. Vesinäytteissä ei ole todettu ympäristölaatu- normeja ylittäviä pitoisuuksia yhdestäkään tutkituista haitta-aineista. Laboratorioanalyysimenetelmillä mitattavia pitoisuuksia on todettu sinkkiä, bariumia ja arseenia. Tutkimuksissa ei ole tullut esiin seikkoja, joiden perusteella asemakaavan mukainen asuminen meren rannalla ei veden laadun perusteella olisi mahdollista. Yhdyskuntateknisen huollon parissa olevan ranta-asumisen vaikutukset vesialueen tilaan ovat vähäiset.

Kruunuvuorenselän ja Vanhankaupunginlahden välistä veden vaihtoa on tutkittu virtaus- ja vedenlaatumittauksin vuonna 2013. Mittauksia on tehty 4 kuukauden ajan neljästä pisteestä. Vesien kulkeutumiseen vaikuttavat voimakkaasti Vantaanjoen virtaama sekä mittauksissa todettu Itämeren altaan vuorokausiheilahtelu. Virtaukset ovat selvästi kerrostuneet siten, että yläpuolinen jokivesi ja alapuolinen merivesi virtaavat vastakkaisiin suuntiin. Asemakaavaa varten on laadittu lisätarkastelu, jossa salmien poikkipinta-alat ja salmien kohdalla vallinnut veden kerrostuneisuus on mitattu ja laadittu arvio Sompasaaren täyttöjen vaikutuksista vedenvaihtoon. Tarkastelussa oletettiin, että täyttö tehdään Sompasaareen laaditun rantarakenteiden rakenneteknisen yleissuunnitelman mukaisesti. Maantäytöllä ei arvioida olevan vaikutusta jokivesien purkautumiseen Vanhankaupungin selältä, sillä virtausreitit ovat riittävän suuret pintavesille ja maantäytön vaikutus niiden pinta-aloihin on noin 5 % luokkaa syvyysvyöhykkeellä 0–5 metriä. Merivesien työntyminen Vanhankaupungin selälle johtuu Itämeren altaan pakotteesta, eikä täytöillä arvioida olevan merkittävää virtausnopeutta hidastavaa vaikutusta. Sen sijaan täyttö pienentäisi oleellisesti 6–9 metrin syvyydellä kulkevaa runsassuolaisimman veden reittiä Sompasaaren ja Mustikkamaan välillä. Vanhankaupungin selän syvimmät alueet rajoittuvat sen eteläosiin Kulosaaren sillan alueelle, joten suolaisimman meriveden merkitys häviää nykytilanteessa pian pohjoiseen päin siirryttäessä. Mikäli on tarpeen varmistaa, että Vanhankaupunginlahden suolapitoisuus pysyy nykyisellään, tulee huolehtia riittävästä syvän veden yhteyden säilymisestä vesirakentamisen yhteydessä. Syvän veden yhteys voidaan varmistaa esimerkiksi ruoppaamalla. Asemakaavaan on lisätty määräys riittävän syvänveden yhteyden varmistamisesta.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 21.8.2013 esittää alueelle nimiä, jotka pohjautuvat Sompasaarta hallinnoineen merikapteeni G. W. Sundmanin kauppalaivastoon ja siitä johdettuihin nimiin sekä Zachris Topeliuksen Talvi-iltain tarinoissa julkaistuun tarinaan Sompasaaresta. Lisäksi alueelle esitettiin joitakin nykyiseen nimistöön perustuvia nimiä.

Aallonhalkoja–Vågbrytaren; Flöitti Dianan kuja–Flöjtskeppet Dianan gränd; Fortunanpolku–Fortunastigen; Fregatti Dygdenin kuja–Fregatten Dygdens gränd; Johannanpolku–Johannastigen; Kaljaasi Auroran kuja–Galeasen Auroras gränd; Fortunan katu–Galeasen Fortunan gata; Kapteeni Sundmanin katu–Kapten Sundmans gata; Loviseholminkuja–Loviseholmsgränden; Loviseholminpolku–Loviseholmsstigen; Loviseholminpuisto–Loviseholmsparken; Nihdinkanava–Knektkanalen; Priki Johannan kuja–Briggen Johannas gränd; Priki Venuksen kuja–Briggen Venus gränd; Sompasaarenkanava–Sumparkanalen; Som-

pasaarenlaituri–Sumparkajen; Vinsentinaukio–Vincentplatsen; Vinsentinkatu–Vincentgatan

Lisäksi alueelle on esitetty korttelinimiä, jotka pohjautuvat katujen nimiin (Gustaf Wilhelm, Kristina Lovisa, Venus, Diana, Dygden, Aurora, Johanna, Fortuna ja Vincent).

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan

Uuden sataman valmistuttua Vuosaaren alkoi muutosprosessi satamalta vapautuneiden alueiden muuttamiseksi kantakaupunkimaisiksi asuin- ja työpaikka-alueiksi. Sompasaaren alue muodostaa jatkumon rakenteilla olevalle Sörnäistenniemen alueelle.

Sompasaari sijoittuu lähelle Helsingin tiiveintä rakennetta. Etelässä avautuvat näkymät kohti Katajanokan ja Kruununhaan tunnusomaista silhuettia. Tarkasteltaessa aluetta ulkoa, Sompasaaren alue tulee muodostamaan merkittävän uuden elementin merellisen kaupunkimaiseman keskellä.

Nykyinen kaupunkikuvallinen ja maisemallinen asetelma tulee oleellisesti ja näkyvästi muuttumaan kaikista eri suunnista katsottuna. Kenttämaisyyden ja laakeuden tulevat korvautumaan kaukomaisemassa yhtenäisenä rintamana havaittavana kaupunkirakenteena.

Sompasaaren alue tulee näkymään laajalle alueelle Kruunuvuorenselän rannoille ja kantakaupunkiin. Kuitenkin koko Kalasataman rakentamisen myötä Sompasaaren alue tulee jäämään sen eteläpuolelle rakennettavan Nihdin taustalle.

Pohjoisesta katsottaessa osittain jo rakennettu Sörnäistenniemen alue tulee peittämään näkymiä eteläisempiin osa-alueisiin. Kulosaaren sillalta katsottaessa Sompasaari tulee muodostamaan yhdessä Sörnäistenniemen kanssa rakennetun rantafasadin idän suuntaan. Kulosaaren silta on niin voimakas visuaalinen elementti, että Sompasaaren alue tulee olemaan leimallisesti sillan eteläpuolelle suuntautuva alue.

Sompasaaren rakentaminen on osa Helsingin merellisen olemuksen muutosprosessia. Sen sisältönä on Kruunuvuorenselän muuttuminen kaupunkia sivuavasta maisemaelementistä kaupungin sisäiseksi tilaksi. Sompasaaren rakentaminen täydentää tämän sisäisen kaupunkitilan muodostumista sen pohjoislaidalla.

Vaikutukset liikenteeseen

Alueen rakentuminen lisää liikennettä Kalasataman katuverkolla, erityisesti Parrulaiturilla.

Puistoalue ja siihen päättyvät pihakadut rauhoittavat alueen keskeisimmän osan asukkaiden ja vierailijoiden virkistyskäyttöön. Autoliikenne keskittyy itä- ja länsirannan kokoojakaduille.

Alueen tasainen maasto ja laadukkaat tilavaraukset luovat hyvät edellytykset jalankululle ja pyöräilylle.

Raitiotievarauksissa on otettu huomioon myös linjaukset Nihdin eteläkärjestä keskustan suuntaan ja Kruunusiltojen kautta Laajasaloon.

Alueen asemakaavamääräykset mahdollistavat Helsingin uuden pysäköintipolitiikan mukaisten, tehokkaiden pysäköintiratkaisujen toteuttamisen.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaava luo edellytykset korkeatasoisen teknisen huollon järjestämiseksi alueella sekä alueen ulkopuolisten yhteystarpeiden toteuttamiselle.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Kaava luo hyvät edellytykset ympäristömelun huomioon ottamisen osalta viihtyisän asuin ympäristön rakentamiselle.

Alueen maaperä puhdistetaan alueen asemakaavan mukaisen käyttötarkoitukseen soveltuvaksi kaavan toteuttamisen yhteydessä. Meriveden laatu soveltuu kaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen, eikä sillä ole haitallisia vaikutuksia ihmisten terveyteen kaavan käyttötarkoituksessa. Voimalaitoksen ja huippulämpökeskuksen normaalitoiminnan ilmapäästöt ja kiinteiden polttoaineiden pölyvaikutukset alueelle ovat erittäin vähäiset. Riittävä etäisyys energiahuoltoalueeseen ja pelastusreitit luovat edellytykset turvalliselle ympäristölle myös poikkeustilanteissa. Kaava luo edellytykset ympäristöhaittojen haittojen huomioon ottamiselle ja terveelliselle ja turvalliselle asuin ympäristölle.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia on arvioitu asemakaavoituksen aikana.

Entiset satamalaiturit rakennetaan pysyvää kaupunkirakennetta palveleviksi rannoiksi. Niiden kustannusarvioissa on otettu huomioon meri-alueen ruoppaus, täytöt sekä rantarakenteet. Arviossa on varauduttu meriläjitys-kelvottoman ruoppausmassan käsittelyyn, jonka osuus alla esitetyistä Sompasaarenlaiturin ja Aallonhalkojan rantojen kustannuksista on noin 6 milj. euroa. Nihdin kanavan kustannukset sisältävät maanrakentamisen ja rakenteet myös kanavan etelärannalla, joka ei kuulu asemakaava-alueeseen.

Kaupungille asemakaavan toteuttamisesta koituvat kustannukset on arvioitu seuraaviksi (11/2013, alv 0 %):

| | |
|---|-----------------------|
| - Katualueet | 3 milj. euroa |
| - Loviseholmin puisto | 1 milj. euroa |
| - Sompasaarenlaiturin ranta | 9 milj. euroa |
| - Aallonhalkojan ranta | 17 milj. euroa |
| - Nihdin kanava (sis. myös etelärannan) | 11 milj. euroa |
| - Sillat (Nihdin kanavan ylittävät) | |
| - Sompasilta | 1,5 milj. euroa |
| - Hiekkasilta | 2 milj. euroa |
| Pilaantuneen maan puhdistaminen | 3 milj. euroa |
| Yhteensä | 47 milj. euroa |

Muita asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia ovat:

| | |
|--|---------------|
| - uusi vesihuolto, ei johtosiirtoja (HSY) | 3 milj. euroa |
| - uusi energihuolto, ei johtosiirtoja (HSV, Helen) | 2 milj. euroa |
| - Mustikkamaan luolan ajoyhteyden siirto | 4 milj. euroa |

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Kerrosalat | |
| asuminen | 119500 k-m ² |
| liike/tsto/Y-tilat | 17000 k-m ² |
| Yhteensä | 136 500 k-m² |

| | | |
|-------------------|-----------------|---------------------------|
| Menot (kaupungin) | 47 milj. euroa | (350 e/k-m ²) |
| Tulot | 109 milj. euroa | (800 e/k-m ²) |
| Tuotto | 62 milj. euroa | (450 e/k-m ²) |

Yksikerroksisessa pysäköintihallissa autopaikka maksaa 29 000–35 000 euroa/ap ja kaksi- tai kolmikerroksisessa pysäköintihallissa 19 000–23 000 euroa/ap.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos (päivätty 12.8.2013).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä asemakaavan luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 21.8.2013.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungintalolla, info- ja näyttelytila Laiturilla sekä Kallion kirjastossa 12.8.–2.9.2013.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen, rakennusviraston ja sosiaali- ja terveysviraston kanssa.

Helsingin Satama, sosiaali- ja terveysvirasto, rakennusvirasto, ympäristökeskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, kiinteistöviraston tilakeskus, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL ja Helsingin Energia -liikelaitos ovat antaneet lausunnon asemakaava-luonnoksesta.

Lausunnot koskivat Nihdin kanavaa, puisto- ja katualueita, rantarakenteita, Hanasaaren voimalaitostoiminnan vaikutuksia, vesihuollon kustannuksia, päiväkodille varatun tontin kaavamerkintää, julkisen liikenteen järjestämismahdollisuuksia, kaukolämmön hyödyntämistä lumen-sulatukseen sekä erityisesti tiiviin yhteistyön jatkamista jatkosuunnitellussa.

Viranomaisten lausuntoihin on laadittu vastineet erillisessä vuorovaikutusraportissa. Lausunnoissa esille tuodut asiat otetaan jatkosuunnittelussa huomioon niiltä osin, kun ne koskevat tätä asemakaava-aluetta ja tukevat osayleiskaavassa esitettyjä alueellisia suunnitteluperiaatteita.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 4 mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat alueen yritystoiminnan edellytyksiin, rantarakenteisiin, talvikunnossapitoon ja aluetehokkuuteen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon mahdollistamalla yritysten sijoittuminen alueelle, rantarakenteiden jatkosuunnittelulla, asemakaavamääräyksellä talvikunnossapidosta ja tehokkuustarkastelulla.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.1.–17.2.2014.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristölautakunnan, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston, opetustoimen, rakennusvalvontaviraston, sosiaali- ja terveystieteiden viraston, varhaiskasvatusviraston, asuntotuotantotoimiston, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin Energia -liikelaitoksen, Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL), Helsingin Satama -liikelaitoksen, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuollon, Turvallisuus- ja kemikaaliviraston sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kiinteistölautakunta esitti lausunnossaan tonttien osana olevan katuaukion kaavamääräyksen muuttamista, rantaan kiinnitettävien laivojen huoltoon varautumista ja niiden kunnallisteknisten liityntöjen rakentamista kadun rakentamisen yhteydessä sekä ruoppauksen ja rantarakenteen kustannushyötytarkastelun tekemistä. Pelastuslautakunta esitti lausunnossaan nostokaluston toimintamahdollisuuksien turvaamista. Yleisten töiden lautakunta esitti lausunnossaan pyöräily-yhteyksien uudelleen suunnittelun huomioimista jatkosuunnittelussa. Ympäristölautakunta esitti lausunnossaan Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunnon pyytämistä asemakaavaehdotuksesta sekä selvitystarpeen arviointia savukaasujen leviämisestä. Rakennusvalvontavirasto esitti lausunnossaan räystäskorkojen tarkistamista, kerroslukujen muuttamista ohjeelliseksi, erityisasumisen autopaikkamäärän tarkistamista sekä monikäyttötilan nimityksen muuttamista. Asuntotuotantotoimisto esitti lausunnos-

saan autopaikkamäärän vähentämismahdollisuutta ARA-rahoitteisessa tuotannossa sekä monitasoisen pysäköintilaitoksen rakentamismahdollisuuden rajaamista ainoastaan kortteliin 10636. Helen Sähköverkko Oy muistutti lausunnossaan alueen pohjoisreunassa kulkevan avojohdon suojaetäisyyksistä. Helsingin Satama -liikelaitos esitti huolensa merellisen tukikohdan sijoittumisesta vuoden 2015 jälkeen. HSL esitti lausunnossaan pyöräpysäköinti määräyksen antamista hotelli-/hotellikylpyläntontille, Aallonhalkojan suojateiden määrän vähentämistä tai korvaamista shared space -tyyppisillä ylityspaikoilla sekä bussipysäkkien osoittamista katusuunnitelmissa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoi, että asemakaavan selvityksiä tulee täydentää ja asemakaavan muutoksesta tulee järjestää neuvottelu, jossa tulisi käsitellä tarkennettuja suunnitelmia ja selvityksiä meluntorjunnasta, liikenteen järjestämisestä alueella, Hanasaaren voimalaitoksen vaikutuksista, tulvan torjunnasta, maaperän kunnostuksesta sekä vesistövaikutuksista.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen esittämä neuvottelu asemakaavaehdotuksesta järjestettiin 21.5.2014. Muistio neuvottelusta on vuorovaikutusraportin liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotukseen lausuntojen ja jatkosuunnittelun johdosta tehdyt muutokset

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotusta on muutettu seuraavasti:

- kaavamääräyksiin on lisätty määräys: "Vesirakentamisessa tulee varmistaa riittävä syvän veden yhteys Sompasaarensalmessa."
- selostusta on täydennetty maaperän kunnostuksen, Hanasaaren voimalaitoksen ja voimalaitosalueen mahdollisten muutosten vaikutusten, tulvan torjunnan, vesistövaikutusten ja meluntorjunnan osalta. Lisäksi on täydennetty vaikutuksia ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen sekä luetteloa muusta kaavaa koskevasta materiaalista.

Kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotusta on muutettu seuraavasti:

- kaavamerkintä "Alueen osa, joka on rakennettava katuaukioksi" on muutettu muotoon "Alueen osa, joka on rakennettava aukioksi".

- kaavamääräys "Tontin osa, joka on merkitty katuaukioksi/toriksi, tulee päällystää luonnonkivellä" on muutettu muotoon "Tontin osa, joka on merkitty aukioksi, tulee päällystää luonnonkivellä".
- kaavamääräyksiin on lisätty määräys: "W/KL-1-korttelialueille tulee rakentaa kunnallistekniset liitynnät kadun ja rantamuurin rakentamisen yhteydessä."

Asuntotuotantotoimiston lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotusta on muutettu seuraavasti:

- kaavamääräys "Autopaikkojen vähimmäismäärä on erityisasumisen korttelialueella/senioriasunnoissa 25 % pienempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa" on muutettu muotoon "Autopaikkojen vähimmäismäärä on erityisasumisen hankkeissa/senioriasunnoissa 25 % pienempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa".

Rakennusvalvontaviraston lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotusta on muutettu seuraavasti:

- kaavamerkinnän "Ehdottomasti noudatettava kadun puoleisen räystäslinjan ylimmän kohdan korkeusasema" korkotasoa on nostettu kauttaaltaan 0,5 metriä.
- kaavamääräys "Jokaiselle asemakaavakarttaan merkitylle tontille on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja monikäyttötila sekä parveke/kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi" on muutettu muotoon "Jokaiselle asemakaavakarttaan merkitylle tontille on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja yhteistila sekä parveke/kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi."

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän HSL lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotusta on muutettu seuraavasti:

- kaavamääräyksiin on lisätty määräys: "Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/15 asiakaspaikkaa ja 0,3 pp/työntekijä hotelli- ja kylpylärakennusten korttelialueella."

Kaupunkisuunnitteluvirasto on muuttanut asemakaavan muutosehdotusta jatkosuunnittelun johdosta seuraavasti:

- kaavamääräyksiin on lisätty määräys: "AK-korttelialueella: Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, ja yhteiskäyttöautoille osoitetaan vähintään 4 % autopaikkojen vähimmäismäärästä, voidaan autopaikkojen kokonaismäärää pienentää 20 %."
- kaavamääräyksiin on lisätty määräys: "Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 2 pp/100 m² liiketilaa."
- Aallonhalkojan eteläpäässä olevan katuaukion meren puoleinen raja on siirretty nykyiseen rantaviivaan aukion kohdalta.
- kaavaselistusta on täydennetty teknisten selvitysten osalta ja tarkistettu vastaamaan tehtyjä muutoksia.

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselistukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 3.12.2013 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 30.6.2014 muuttanut ehdotusta lausuntojen ja jatkosuunnittelun johdosta.

Helsingissä 30.6.2014

Olavi Veltheim



SÖRNÄINEN, SOMPASAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualueena on Sompasaari, joka sijaitsee Kalasatamassa. Sompasaaren pohjoispuolella on Sompasaarenkanava, joka erottaa sen Sörnäistenniemestä ja eteläpuolella Nihdinkanava, joka erottaa sen Nihdistä.

Nykytilanne

Alue on satamatoiminnoista vapautunutta aluetta, joka on nykyisin erilaisten maamassojen varastointikenttänä. Sataman vanhasa varastorakennuksessa toimii mm. liikuntaviraston merellinen tukikohta. Ranta-alueilla kulkee väliaikainen julkinen rantareitti, jonka linjausta muutetaan aina rakennustöiden etenemisen myötä.

Mitä alueelle suunnitellaan

Sompasaaren alueelle suunnitellaan asuin-kortteleita merelliseen ympäristöön noin 3 000 uudelle asukkaalle. Alue koostuu 8 asuinkorttelista, yhdestä hotelli- ja kylpylärakennusten korttelista, kahdesta rantakadusta, kahdesta kanavasta ja alueen sisään sulkeutuvasta puistoalueesta. Rakennusten korkeudet vaihtelevat 2–10 kerrokseen. Lisäksi varataan paikat kahdeksalle laivalle, joihin voi sijoittaa esimerkiksi ravintola-, toimisto- tai hotellitoimintaa. Raitiotielinja kulkee alueen itäreunalla.

Kaavamuuoksessa on rakennusoikeutta yhteensä noin 130 000 k-m², josta asuinkerrosalaa on noin 115 000 k-m².

Tavoitteena on, että alueen rakentaminen voisi alkaa vuonna 2015.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1982 ja 1989. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on satama-alueita ja vesialuetta.

Kalasataman osayleiskaavassa vuodelta 2008 alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

Tehdyt selvitykset

Osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on tutkittu erityisesti vaikutuksia kaupunkirakenteeseen, kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön, ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen, yhdyskuntatalouteen sekä sosiaalisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi

Erityisesti tullaan arvioimaan vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan, liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen. Vaikutusten arvioinnissa käytetään apuna





suunnitelmaa havainnollistavaa materiaalia, esimerkiksi pienoismallia ja havainnekuvia.

Terveyteen ja turvallisuuteen liittyvät vaikutusten arvioinnit koskevat melua, ilmanlaatua, tulvia ja maaperän- sekä sedimenttien pilaantuneisuutta.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 12.8.–2.9.:

- Kallion kirjastossa, Viides linja 11
- näyttely- ja infokeskus Laiturilla, Narinkka 2 A (suljettu maanantaisin)
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Keskustelutilaisuus on keskiviikkona 21.8. klo 18–20 Kalasataman huoltorakennuksessa (tuleva asukastalo), Parrulaituri 2.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 2.9.2013** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo,
Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2014.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja rakennuttajat
- Hermanni-Vallila seura, Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka, Kallioseura, Kulosaarelaiset-Brändöborna, Merihaka-seura, Siltasaariseura
- Helsingin Yrittäjät, Helsingin Vanhankaupungin Yrittäjät ry, Helsingin tukkutorialueen yrittäjäyhdistys ry, Helsingin seudun kauppakamari
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, kiinteistöviraston tilakeskus, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, sosiaali- ja terveysvirasto, opetusvirasto, varhaiskasvatusvirasto, asuntotuotanto-toimisto, Helsingin Satama, HSY Vesi, HSY Jätehuolto, Helen sähkö-verkko, Helsingin Energia, HKL, HSL, talous- ja suunnittelukeskus elinkeinopalvelu, Korkeasaaren eläintarha, liikuntavirasto, ympäristökeskus





Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Metro-lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt!)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

projektipäällikkö Tuomas Hakala
puhelin (09) 310 37205
sähköposti [tuomas.hakala \(a\)hel.fi](mailto:tuomas.hakala(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija Johanna Iivonen
puhelin (09) 310 37137
sähköposti [johanna.iivonen\(a\)hel.fi](mailto:johanna.iivonen(a)hel.fi)

toimistopäällikkö Eija Kivilaakso,
teknistaloudellinen toimisto
puhelin (09) 310 37247
sähköposti [eija.kivilaakso\(a\)hel.fi](mailto:eija.kivilaakso(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 091 Helsinki | Täyttämispvm | 19.02.2014 |
| Kaavan nimi | SOMPASAARI | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | 03.12.2013 |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 05.08.2013 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 09112200 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 16,0411 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 16,0411 |

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Ranta-asemakaava | Rantaviivan pituus [km] |
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 16,0411 | 100,0 | 136500 | 0,85 | 0,0000 | 97180 |
| A yhteensä | 5,0981 | 31,8 | 119500 | 2,34 | 5,0981 | 119500 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | 0,0892 | 0,6 | 2000 | 2,24 | 0,0892 | 2000 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,5631 | 3,5 | 15000 | 2,66 | 0,5631 | 15000 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,8088 | 5,0 | | | 0,8088 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 3,9969 | 24,9 | | | -6,8079 | -39320 |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | 5,4850 | 34,2 | | | 0,2487 | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

Alamerkinät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 16,0411 | 100,0 | 136500 | 0,85 | 0,0000 | 97180 |
| A yhteensä | 5,0981 | 31,8 | 119500 | 2,34 | 5,0981 | 119500 |
| AK | 3,3337 | 65,4 | 114600 | 3,44 | 3,3337 | 114600 |
| AH | 1,6358 | 32,1 | | | 1,6358 | |
| AKS | 0,1286 | 2,5 | 4900 | 3,81 | 0,1286 | 4900 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | 0,0892 | 0,6 | 2000 | 2,24 | 0,0892 | 2000 |
| Y | 0,0892 | 100,0 | 2000 | 2,24 | 0,0892 | 2000 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,5631 | 3,5 | 15000 | 2,66 | 0,5631 | 15000 |
| KL-1 | 0,5631 | 100,0 | 15000 | 2,66 | 0,5631 | 15000 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,8088 | 5,0 | | | 0,8088 | |
| VP | 0,8088 | 100,0 | | | 0,8088 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 3,9969 | 24,9 | | | -6,8079 | -39320 |
| Kadut | 3,0142 | 75,4 | | | 2,8953 | |
| Pihakadut | 0,5361 | 13,4 | | | 0,5361 | |
| Katuauk./torit | 0,3872 | 9,7 | | | 0,3872 | |
| LS | | | | | -10,6859 | -39320 |
| LPA | 0,0594 | 1,5 | | | 0,0594 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | 5,4850 | 34,2 | | | 0,2487 | |
| W | 4,4491 | 81,1 | | | -0,7872 | |
| W/KL-1 | 1,0359 | 18,9 | | | 1,0359 | |



Sijaintikartta
Sompasaari

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäranta-projekti





ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12200 rajaus

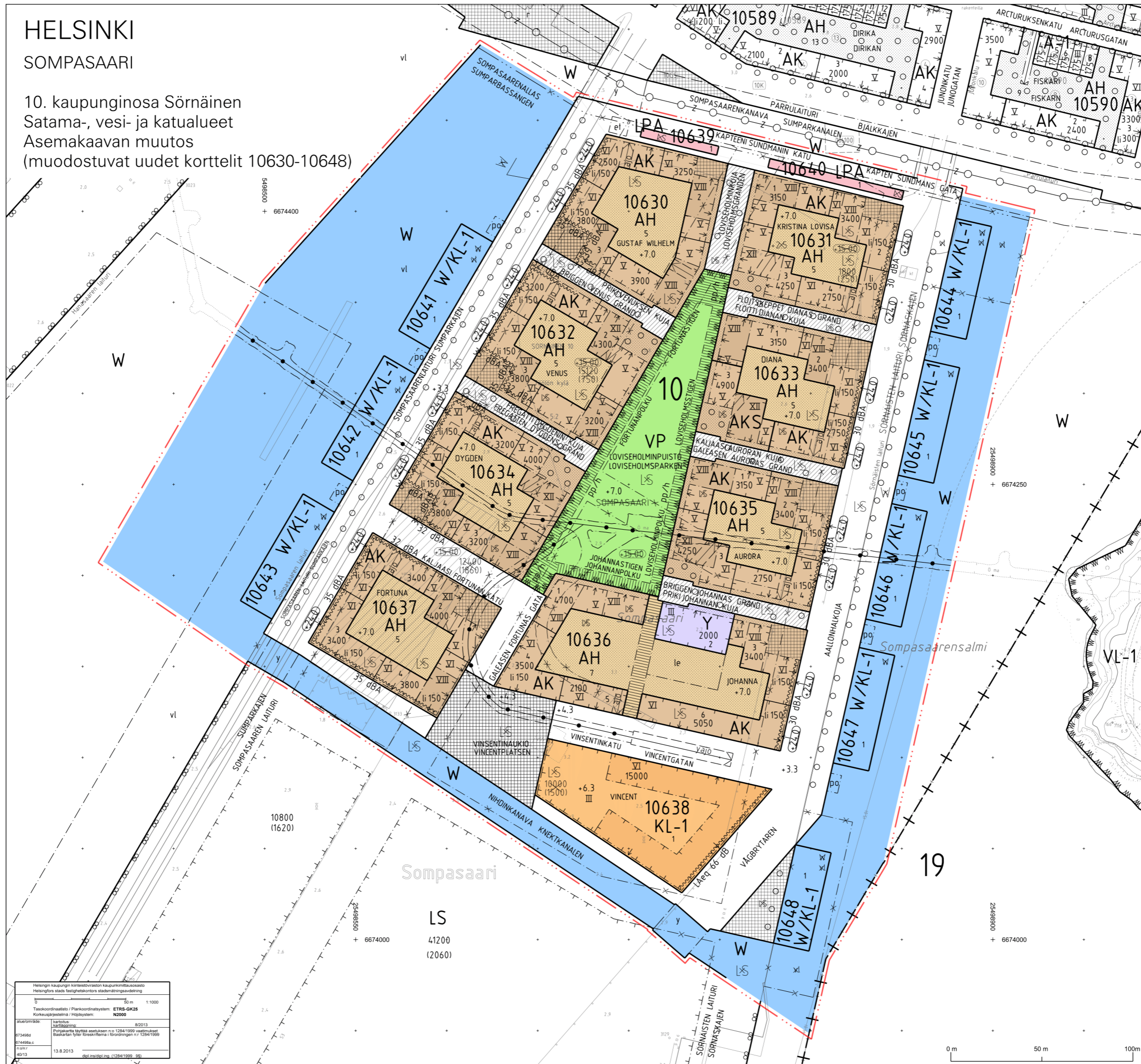
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäranta-projekti








HELSINKI


SOMPASAARI


10. kaupunginosa Sörnäinen
Satama-, vesi- ja katualueet
Asemakaavan muutos
(muodostuvat uudet korttelit 10630-10648)




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

| | |
|---|---|
|  | Asuinkerrostalojen korttelialue. |
|  | Erityisasumisen korttelialue. |
|  | Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. |
|  | Yleisten rakennusten korttelialue. |
|  | Hotelli- ja kylpylärakennusten korttelialue. |
|  | Puisto. |
|  | Autopaikkojen korttelialue, jolle saa rakentaa yhdyskuntateknisen huollon verkostoja. |
|  | Vesialue, jolle saa rakentaa kevyen liikenteen siltoja ja laitureita. |
|  | Vesialueella sijaitseva korttelialue, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ravintolalaivoja ja niitä palvelevia rakenteita. Alueelle ei saa sijoittaa asumista. |

 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.


 Kaupunginosan raja.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

 Ohjeellinen tontin raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10
Kaupunginosan numero.

10632
Korttelin numero.

1
Ohjeellisen tontin numero.

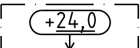
KALJAASI
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

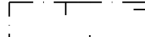
VINCENT
Korttelin tai korttelinosan nimi.

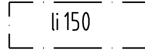
3550
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

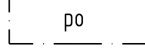
VI
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.


+7.0
Maanpinnan tai pihakannen yläpinnan likimääräinen korkeusasema.

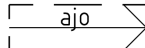
 Ehdottomasti noudatettava kadun puoleisen räystääslinjan ylimmän kohdan korkeusasema.

 Rakennusala.

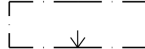
 Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

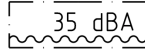
 Katualueelta vähintään tasolle -0,5 laskeva portaikko.

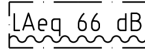
 Pihakannelle johtava ajoluiska, joka on sijainniltaan ohjeellinen.

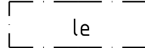
 Pysäköintihalliin johtava ajoluiska, joka on sijainniltaan ohjeellinen.

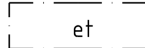
 Yhteiskäyttötunneliin johtava ajoluiska, joka on sijainniltaan ohjeellinen.

 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

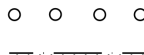
 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolella ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden tulee olla vähintään luvun osoittama määrä.

 Rakennuksen ulkopuolinen päiväajan melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle.

 Leikkialueeksi, erityisesti päiväkotikäyttöön varattu ohjeellinen alueen osa.

 Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.

 Istutettava alueen osa.

 Istutettava puurivi.

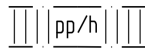
 Puin ja pensain istutettava alueen osa.

 Katu.


 Katuaukio/tori.

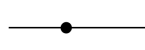
 Alueen osa, joka on rakennettava aukioksi.

 Pihakatu.

 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

 Kadun tai vesialueen ylittävä silta.

 Tunneli, jonka kohdalla ei saa louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Alueelle saa rakentaa kalliotunneleita suurjärnnitteisiä sähkönsiirtojohtoja varten.

Nihdinkanavan varrella, vesialueen rajalla on oltava vähintään 2 m leveä jalankulkuyhteys noin tasolla +1,5 m.

Katualueen ja istutettavan tontin osan rajalle, tontin puolelle, on rakennettava vähintään 40 cm korkea luonnonkivimuuri, jonka tulee sisäänkäyntien kohdalla jatkua julkisivupintaan asti.

Kaikissa kortteleissa tulee varautua muuntamotilan rakentamiseen, joka tulee sijoittaa tulvavesirajan yläpuolelle. Muuntamotilan saa sijoittaa AK- ja AH-korttelialueille.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve.

Autohalleissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Mikäli rajaseiniä ei rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Lunta saa väliaikaisesti varastoida katuaukioilla ja puistossa sekä pihakatu- ja katualueilla siten, ettei välitön palo- ja pelastusturvallisuus vaarannu.

Rakennuksen ja katualueen välinen tontin osa, jota ei ole merkitty istutettavaksi alueen osaksi tulee päällystää luonnonkivellä.

Tontin osa, joka on merkitty aukioksi, tulee päällystää luonnonkivellä.

Vesirakentamisessa tulee varmistaa riittävä syvän veden yhteys Sompasaarensalmessa.

AK- ja AKS-korttelialueella:

Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,5 % tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen palvelurakennukseen.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huolto-tiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

Rakennuksen julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 1 metrin istutettavalle alueen osalle.

Katuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet on tehtävä sisäänvedettyinä.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Rakennuksen porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon.

Jokaiselle asemakaavakarttaan merkitylle tontille on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja yhteistila sekä parveke/kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

On rakennettava pesula, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa.

Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattuja.

Viereisten tonttien osa-alueiden julkisivujen aukotus ja väritys tulee erottua toisistaan.

Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katu- tai puistoalueen tason pinnan yläpuolella.

Rakennusrungon sisään on varattava riittävä tila AH-korttelialueella sijaitsevan pysäköintihallin poistoilmakanavien johtamiseksi katolle.

Jokaiseen kortteliin on rakennettava yksi korttelin yhteiskäyttöinen kierrätyshuone.

Jokaisen tontin on liityttävä alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Kullekin tontille tulee rakentaa yksi vähintään 1,2 m syvä, 1,8 m leveä ja 2,2 m korkea kadulle avautuva, ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten, jossa ei saa olla alapohjaa. Tilan tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1,0 m kadunpinnan tason alapuolelta.

Kortteleissa 10637 ja 10638 rakennusten perustukset tulee suunnitella siten, että kanavan rantamuurit voidaan kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennusten perustusten vaurioitumatta.

Osa-alueilla, joilla on ehdottomasti noudatettava kadun puoleisen räystäsinjan ylimmän kohdan korkeusasema, tulee yhteis-, varasto- ja huolto-tilat sekä tekniset tilat rakentaa kokonaisuudessaan osoitetun korkeusaseman alapuolelle.

Kaikkien asuntojen tulee aueta kadulle tai puistoon lukuun ottamatta yli kahdeksan kerroksisia rakennuksia ja AKS-korttelialuetta.

Pihakatuun ja puistoon rajautuvalle istutettavalle alueen osalle tulee rakentaa maantason kerroksen asuntoihin liittyviä pihvoja.

AH-korttelialueella:

Saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja.

Saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

W/KL-1 -korttelialueella:

Alusten tulee olla yksirunkoisia ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä sopivia.

Aluksen kiinnitys ei saa kaventaa viereistä katualueetta.

Alukset tulee liittää kunnallistekniikan verkostoon.

Aluksia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Alukselle ja siihen liittyville rakenteille tulee hakea rakennuslupa.

Tulee rakentaa kunnallistekniset liittynät kadun ja rantamuurin rakentamisen yhteydessä.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:

Asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120k-m² tai 0.6 ap/asunto.

Kaupungin vuokra-asuntojen osalta 20 % pienempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Erytisasumisen korttelialueella/opiskelija-asunnoissa 1 ap/400 k-m².

Erytisasumisen hankkeissa/senioriasunnoissa 25 % pienempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Erytisasumisen korttelialueella/muu erityisasuminen, tarve selvitetään tapauskohtaisesti.

AK-korttelialueella:

Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, ja yhteiskäyttöautoille osoitetaan vähintään 4 % autopaikkojen vähimmäismäärästä, voidaan autopaikkojen kokonaismäärää pienentää 20 %.

Autopaikkojen määrä on:

Kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1 ap/280 - 1 ap/220 k-m² tai 1 ap/liiketila

Päiväkoti 1 ap/380 k-m² - 1 ap/320 k-m²

Hotelli/hotellikylpylä 1 ap/280 k-m² - 1 ap/220 k-m²

Polkupyöräpaikat:

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuinkerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 2 pp/100 m² liiketilaa.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/15 asiakaspaikkaa ja 0,3 pp/työntekijä hotelli- ja kylpylä-rakennusten korttelialueella.

Rakennettavista pysäköintipaikoista 4 % on mitoitettava liikuntaesteisille.

Kunkin korttelin pihakannen alle tulee rakentaa yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määrättyistä autopaikoista.

Kukin tontti saa sijoittaa korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja alueelliseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen autopaikkoja saa sijoittaa kortteleihin 10633, 10634 ja 10636 enintään kolmeen kerrokseen.

Mikäli tontti ei osallistu alueelliseen pysäköintilaitokseen, eikä toteuta asemakaavan edellyttämää autopaikkojen vähimmäismäärää, tulee autopaikkojen riittävyys osoittaa ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.




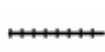

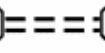

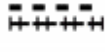
















SOMPASAARI
HAVAINNEKUVA

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
IRA-projekti





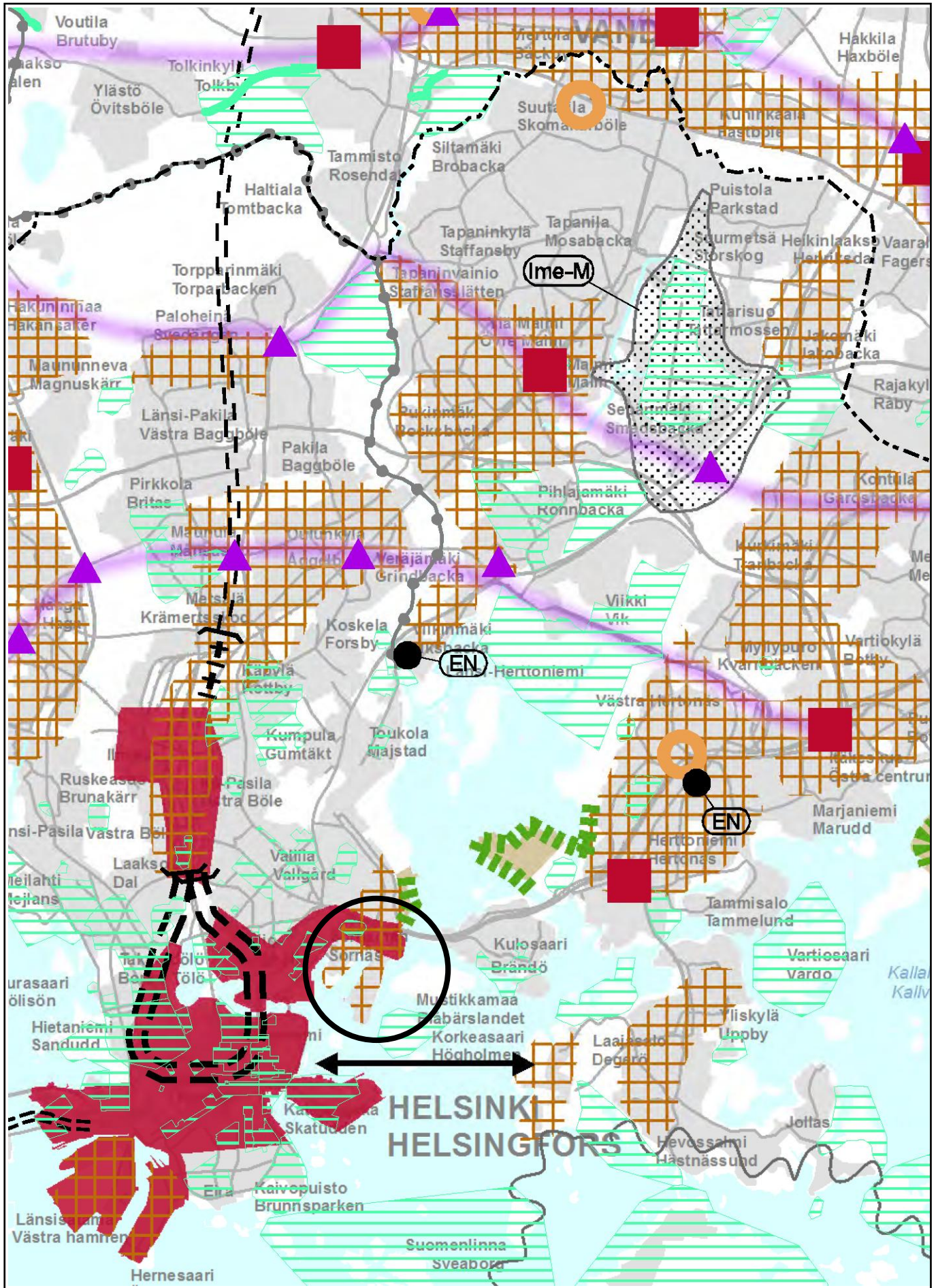
MERKINNÄT

| | | | |
|---|---|---|--|
|  | Taajamatoimintojen alue |  | Yhdysrata |
|  | Keskustatoimintojen alue |  | Liikennetunneli |
|  | |  | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen |
|  | Virkistysalue |  | 400 kV voimalinja |
|  | Viheryhteystarve |  | Raakavesitunneli |
|  | Luonnonsuojelualue |  | Jätevesitunneli |
|  | Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue |  | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue |
|  | Yhdyskuntateknisen huollon alue |  | Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde |
|  | Moottoriväylä |  | |
|  | Valtatie/Kantatie |  | Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänнос |
|  | Eritasoliittymä | | |
|  | Päärata | | |

Ote maakuntakaavasta
SOMPASAARI

Liite kaavaan nro 12200/ Kslk 3.12.2013






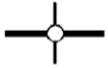

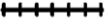
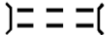
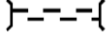
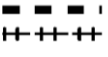





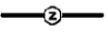
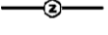
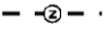
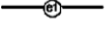


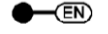


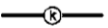
Ote Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavasta
 SOMPASAARI
 Liite kaavaan nro 12200/ Kslk 3.12.2013



Merkinnät

| | |
|---|--|
|  | Taajamatoimintojen alue |
|  | Tiivistettävä alue |
|  | Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue |
|  | Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue |
|  | Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseudun kehittämisalue |
|  | Kylä |
|  | Palvelujen alue |
|  | Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus |
|  | Keskustatoimintojen alue, seutukeskus |
|  | Keskustatoimintojen alue |
|  | Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö |
|  | Työpaikka-alue |
|  | Teollisuusalue |
|  | Virkistysalue |
|  | Viheryhteystarve |
|  | Luonnonsuojelualue |
|  | Puolustusvoimien alue |
|  | Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta |
|  | Moottoriväylä |
|  | Valtatie / Kantatie |
|  | Seututie |



| | |
|---|--|
|  | Yhdystie |
|  | Eritasoliittymä |
|  | Päärata |
|  | Yhdysrata |
|  | Liikennetunneli |
|  | Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus |
|  | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen |
|  | Liikenteen yhteystarve |
|  | Joukkoliikenteen vaihtopaikka |
|  | Liityntäpysäköintipaikka |
|  | Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli |
|  | Ulkoilureitti |
|  | 400 kV voimajohto |
|  | 110 kV voimajohto |
|  | 110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus |
|  | Estlink 1 |
|  | Estlink 2 |
|  | 110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve |
|  | Energiahuollon alue |
|  | Siirtoviemäri |
|  | Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus |
|  | Maakaasun runkoputki |

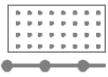




Lentomelualue M (LAeq 7-22 yli 55 db)



Puolustusvoimien melualue (LAeq 7-22 yli 55 db)



Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue



Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)



Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma



Kunnan raja 1.1.2013



Maakuntakaava-alueen raja

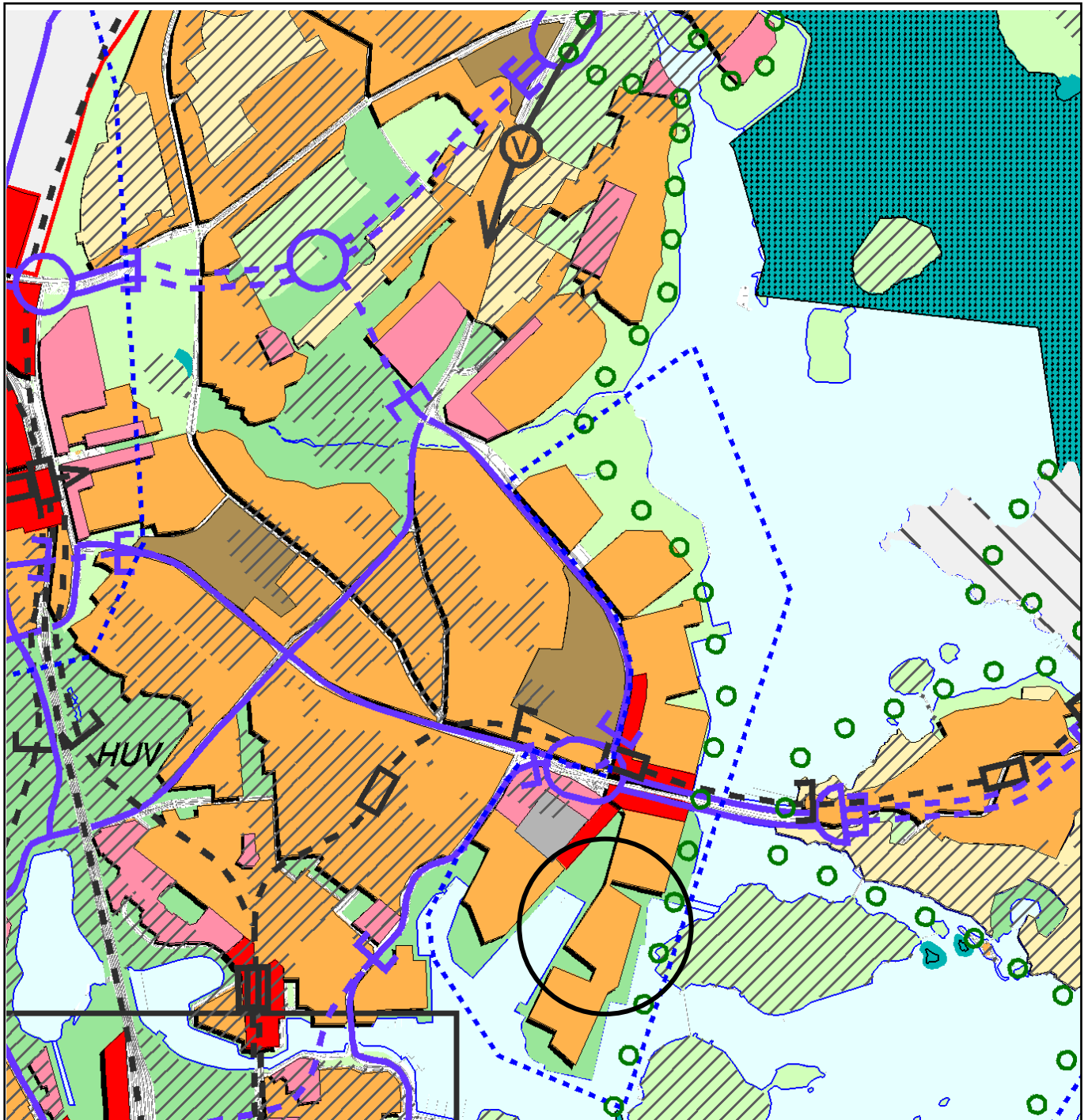
Merkintöihin liittyy määräyksiä ja suosituksia



























| | |
|------------------------------|-------------------|
| Luonnos nähtävillä | 16.5.-17.6.2011 |
| Maakuntahallitus | 23.4.2012 |
| Ehdotus nähtävillä | 14.5.-15.6.2012 |
| Ehdotus uudelleen nähtävillä | 20.11.-21.12.2012 |
| Maakuntahallitus | 4.3.2013 |
| Maakuntahallitus | 20.3.2013 |
| Maakuntavaltuusto | 20.3.2013 |

OUTI MÄKELÄ
Maakuntahallituksen puheenjohtaja

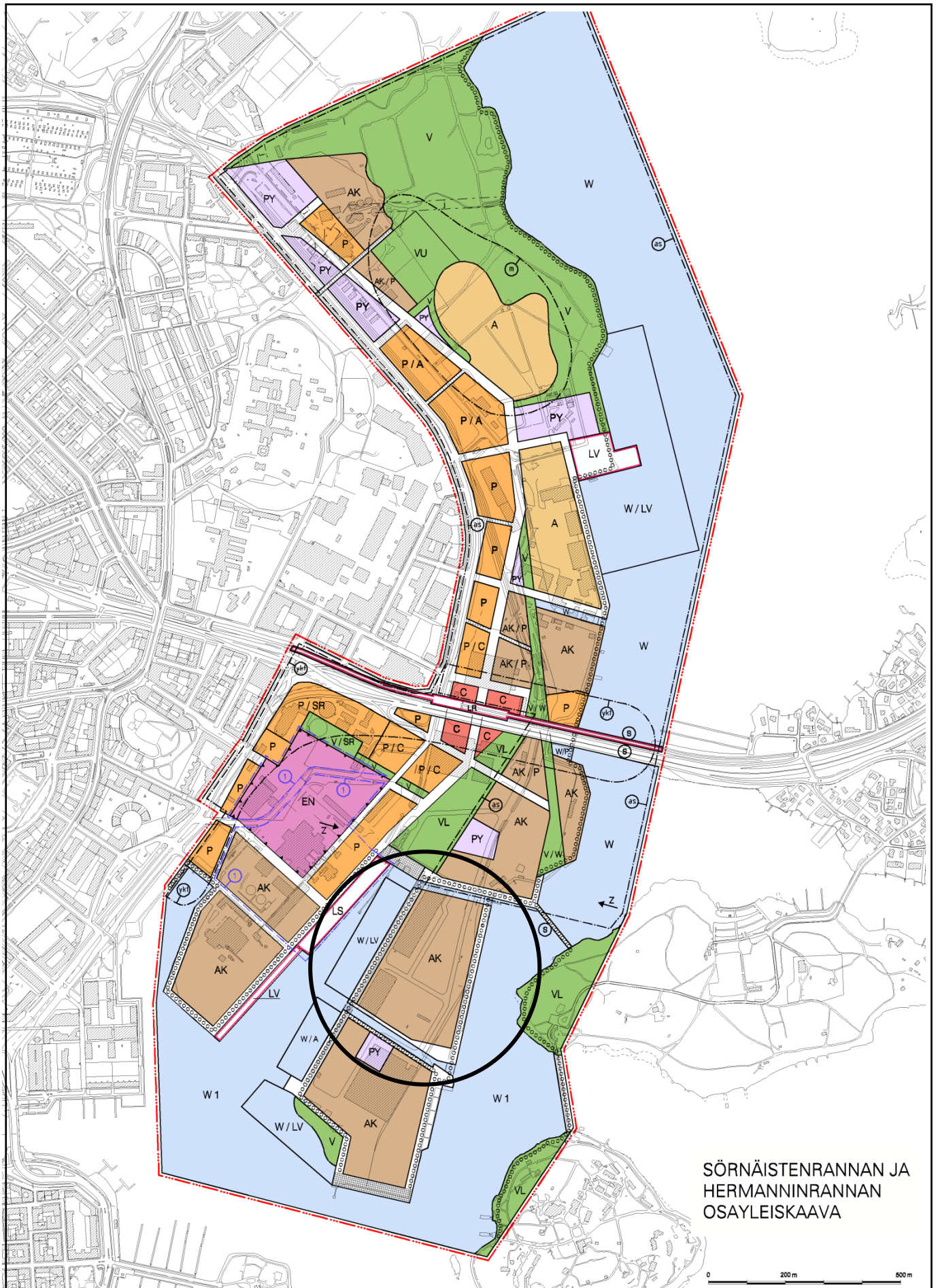
OSSI SAVOLAINEN
Maakuntajohtaja





| | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|
|  | KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE |  | VIRKISTYSALUE |  | VESIALUE |
|  | KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN / TOIMITILA |  | Helsinki-puistona kehitettävä alue. |  | KESKUSPUISTON ALUE |
|  | PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN |  | LIKENNEALUE |  | SUUNNITTELUALUE |
|  | HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE |  | SATAMA-ALUE |  | SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RÄTKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA |
|  | TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS / TOIMISTO / SATAMA |  | SOTILASALUE |  | MOOTTORIKATU PÄÄKATU |
|  | TEKNISEN HUOLLON ALUE |  | Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois. |  | METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKOLINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie) |
|  | KAUPUNKIPUISTO |  | LUONNONSUOJELUALUE |  | PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS |
|  | Ympärivuotuisena tivolialueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue. |  | KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE |  | VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS |
| | |  | MAAILMANPERINTÖKOHDE |  | KÄVELYKESKUSTA |








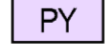



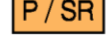

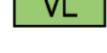
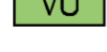
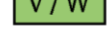
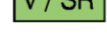

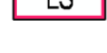















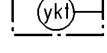
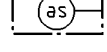
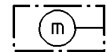
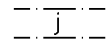

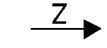
SÖRNÄISTENRANNAN JA
HERMANNINRANNAN
OSAYLEISKAAVA

Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaava
SOMPASAARI
 Liite kaavaan nro 12200/ Kslk 3.12.2013



OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT

| | |
|---|--|
|  | 8 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva. |
|  | Asuntoalue. |
|  | Kerrostalovaltainen asuntoalue. |
|  | Kerrostalovaltainen asuntoalue ja palvelujen sekä hallinnon alue. |
|  | Keskustatoimintojen alue. |
|  | Julkisten palvelujen ja hallinnon a ue. |
|  | Palvelujen ja hallinnon alue. |
|  | Palvelujen ja hallinnon alue sekä asuntoalue. |
|  | Palvelujen ja hallinnon sekä keskusta- toimintojen alue. |
|  | Palvelujen ja hallinnon alue, jolla olevat raken- nukset suojellaan rakennuslainsäädännöllä. |
|  | Virkistysalue. |
|  | Lähivirkistysalue. |
|  | Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. |
|  | Virkistys- ja vesialue. Liittyvien korttelialueiden ajoneuvoliikenne on sallittu. |
|  | Virkistysalue, jolla olevat rakennukset suojel- laan rakennuslainsäädännöllä. |
|  | Metroliiikenteen alue. |
|  | Satama-alue. |
|  | Vesiliikenteen alue. |
|  | Energiahuollon alue, 2. vaihe, (uuden raken- nettavan voimalaitoksen toiminta-aika). |
|  | Energiahuollon alue, 1. vaihe, (nykyisen voima- laitoksen toiminta-aika). Merkintä on voimassa kunnes toinen vaihe toteutuu. |
|  | Vesialue. |
|  | Vesialue, jolle saadaan rakentaa silta, joka ei saa haitata veden virtausta. |
|  | Venesatama-alue. |

| | |
|---|---|
|  | Kelluvien asuinrakennusten alue. |
|  | Vesialue, jolle saadaan rakentaa palvelua ja hallintoa palveleva rakennus. |
|  | Alueen raja. |
|  | Katualue. |
|  | Ulkoilureitti. |
|  | Katuaukio / tori. |
|  | Jalankululle varattu katu/tie. |
|  | Alue, jolla on erityinen yhdyskuntateknisen huollon suunnittelutarve. |
|  | Alueen kaavoitus ja rakentaminen on tehtävä riittävän laajoina kokonaisuuksina jotta maa- perän stabiiliteetin ja korkotason hallinta turvataan. |
|  | Alue, jolla on maaperän pilaantuneisuudesta ja huonosta rakennettavuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve. |
|  | Merkintä osoittaa erityistä jäteveden johta- misen tarvetta. |
|  | Silta, joka ei saa haitata veden virtausta. |
|  | Suurjännitteisen sähkötehon siirtotarve, joka suunnitellaan maanalaisena. |

OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakenta-
misessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston
asettamat melutason ohjearvot.

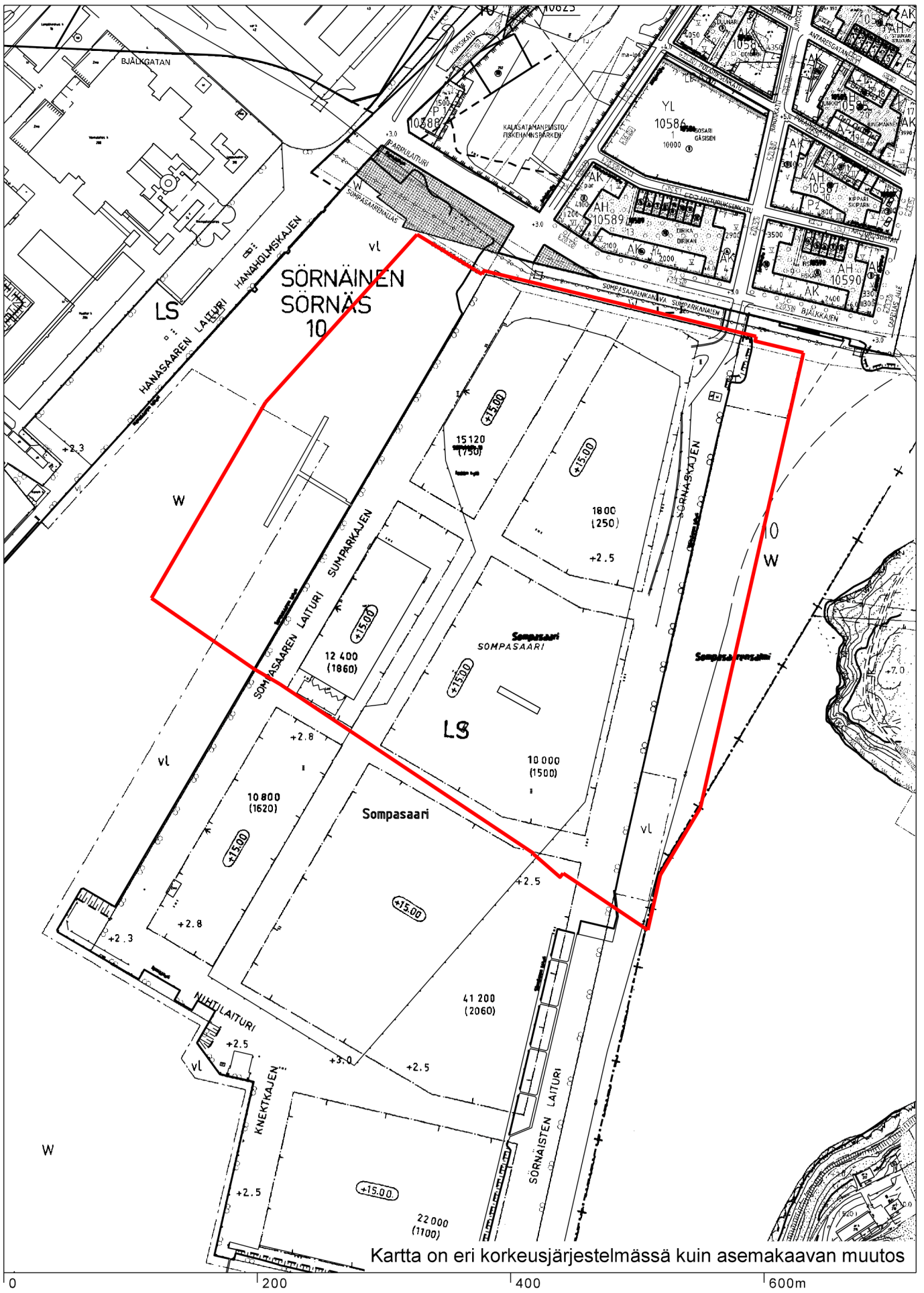
Pilaantuneet maa-alueet on kaavoituksen ja muun
suunnittelun yhteydessä selvítettävä ja ennen
rakentamiseen ryhtymistä kunnostettava.

Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvítettävä
alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta
johtuva merkittävä ruoppaustarve.

Energiahuollon alueen ja sen lähiympäristön
maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon
alueen teollisen käyttöhistorian vaikutukset raken-
nuksiin ja maaperään, alueen toimintojen ympäris-
töhäiriöt ja turvallisuuden edellyttämät suojaetäi-
syydet sekä jäähdytysveden keskeytymätön saanti.

Asemakaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja
rakentamisessa tulee ottaa huomioon Euroopan neu-
voston direktiivi 96/82/EY (ns. Seveso II-direktiivi)
vaarallisista kemikaaleista aiheutuvien suuronnetto-
muuksien torjunnasta.

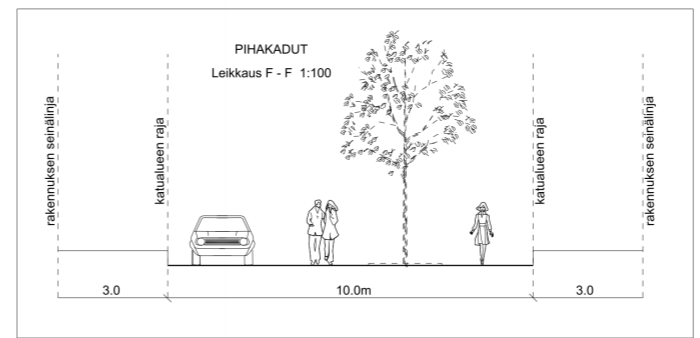
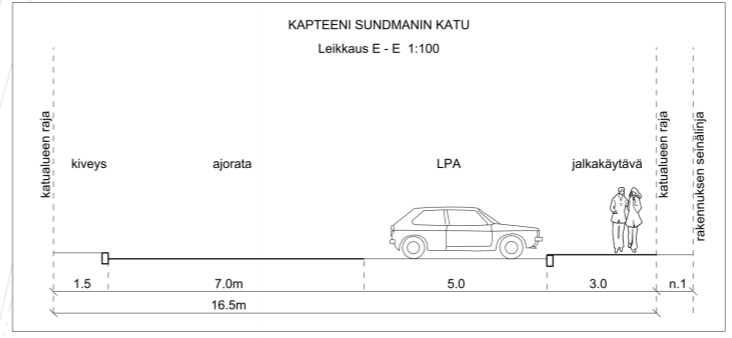
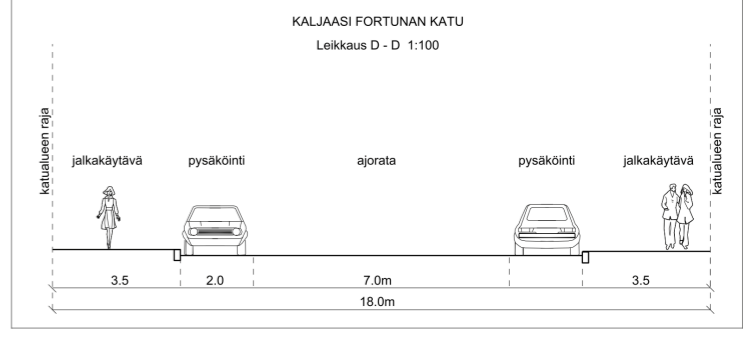
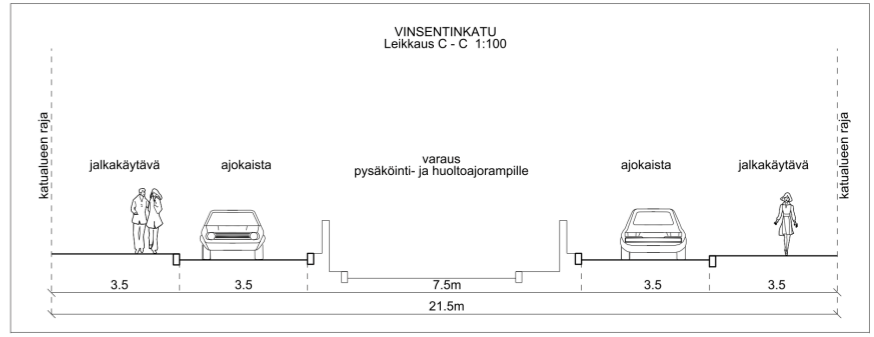
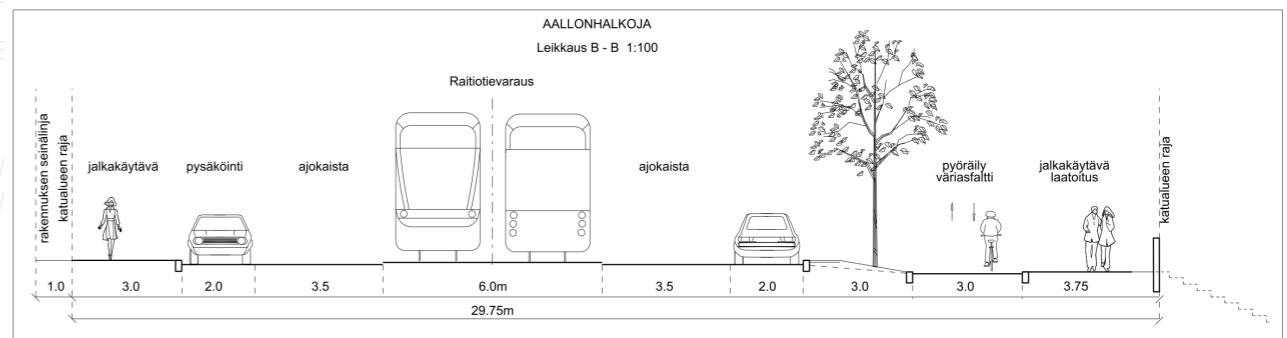
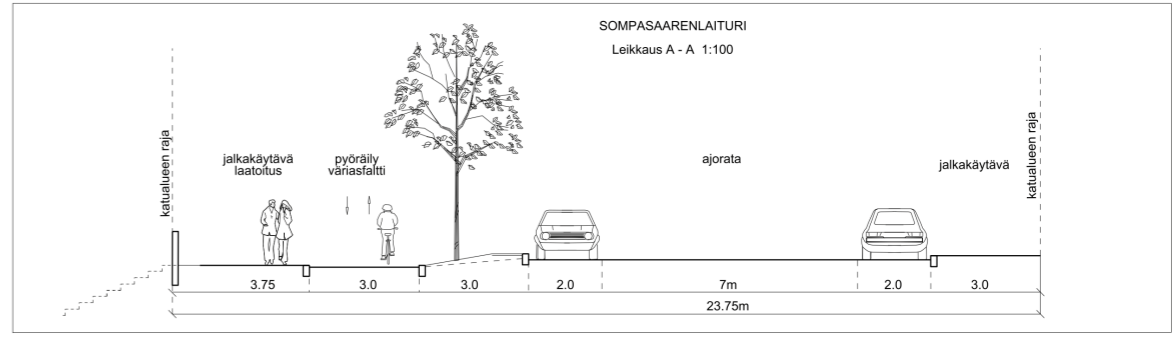




Ote ajantasa-asemakaavasta
 SOMPASAARI
 Liite kaavaan nro 12200/Kslk 3.12.2013

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Itäranta-projekti



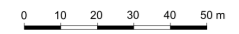


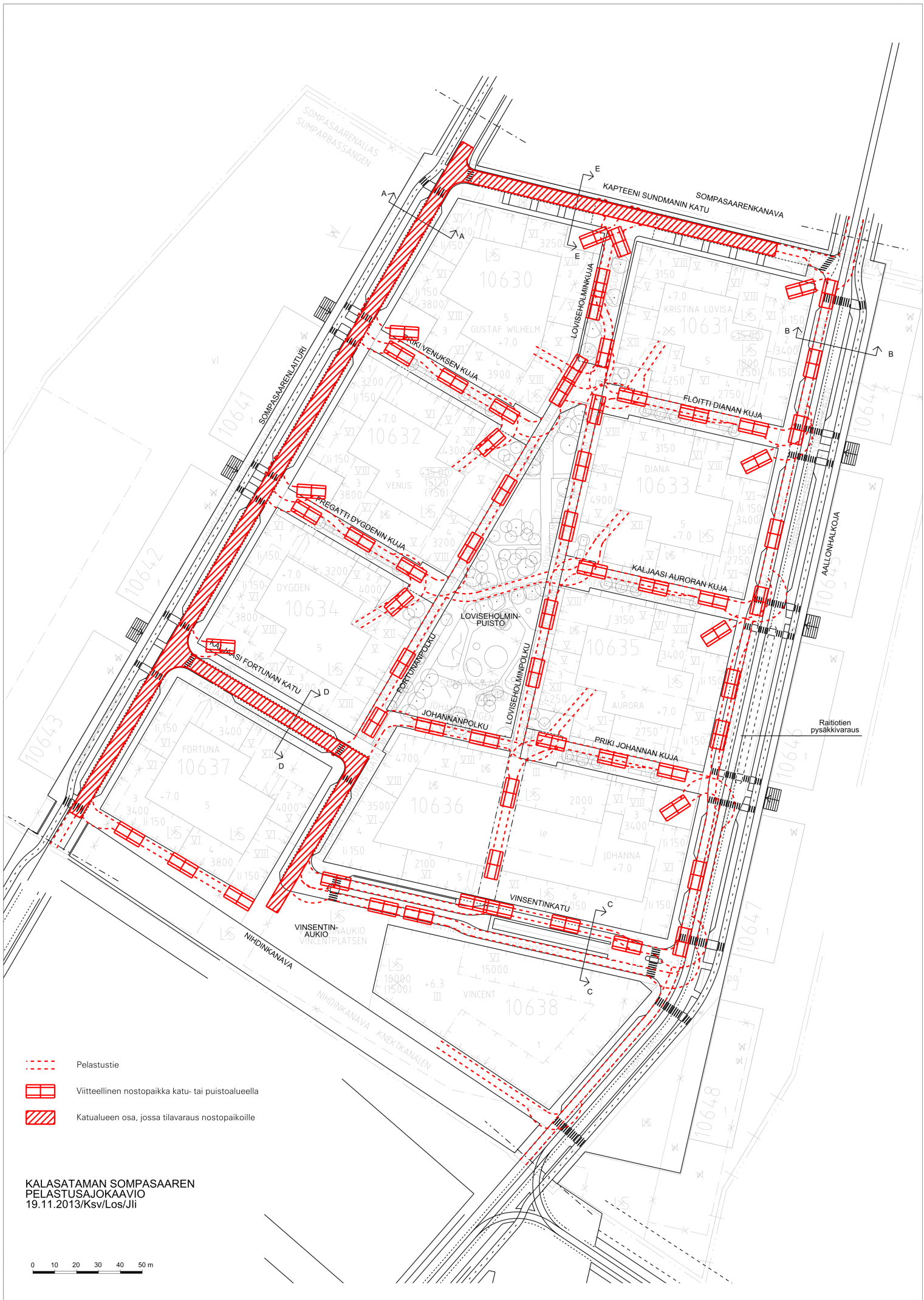
SELITE

- - - Suunnitelma-alueen raja
- Raitiotievaraus
- Jalankulku
- Pyöräily
- Katuaukio
- Pihakatu
- Puistoraitti
- Istutus
- Kiveys
- Ajorata / Pysäköinti

Valaisinyväille on tilavaraus poikkileikkauksissa.
Ripustusvalaistusta käytetään, mikäli mahdollista.

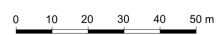
| | | | |
|--|--------|------|-----|
| KALASATAMAN SOMPASAAREN LIIKENNESUUNNITELMA | | | |
| Piir. no | 6317-1 | Kosa | 10. |
| Suhte | 1:1000 | | |
| Konvas | | | |
| Korvattu | | | |
| Ehd. | | | |
| Hyv. | | | |
| HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO | | | |





- Pelastustie
- Viitteellinen nostopaikka katu- tai puistoalueella
- Katualueen osa, jossa tilavaraus nostopaikoille

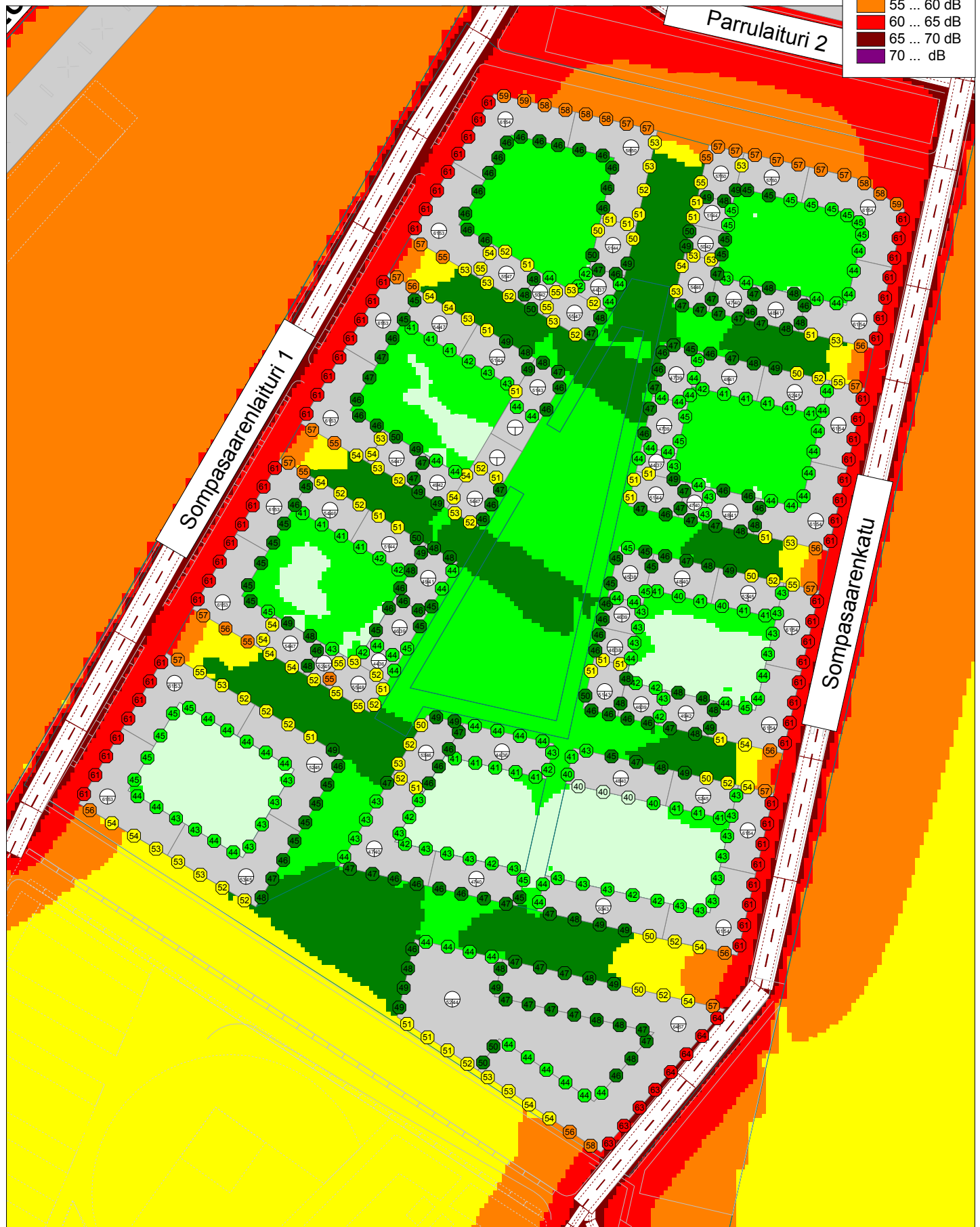
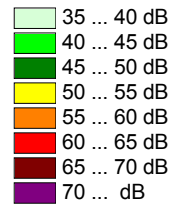
KALASATAMAN SOMPASAAREN
 PELASTUSJOKAAVIO
 19.11.2013/Ksv/Los/Jli



Sompasaari
Ympäristömeluselvitys

Katuliikenne (autot+raitiovaunut)
Julkisivuilla esiintyvät suurimmat
melutasot ja melutasot pihoiilla

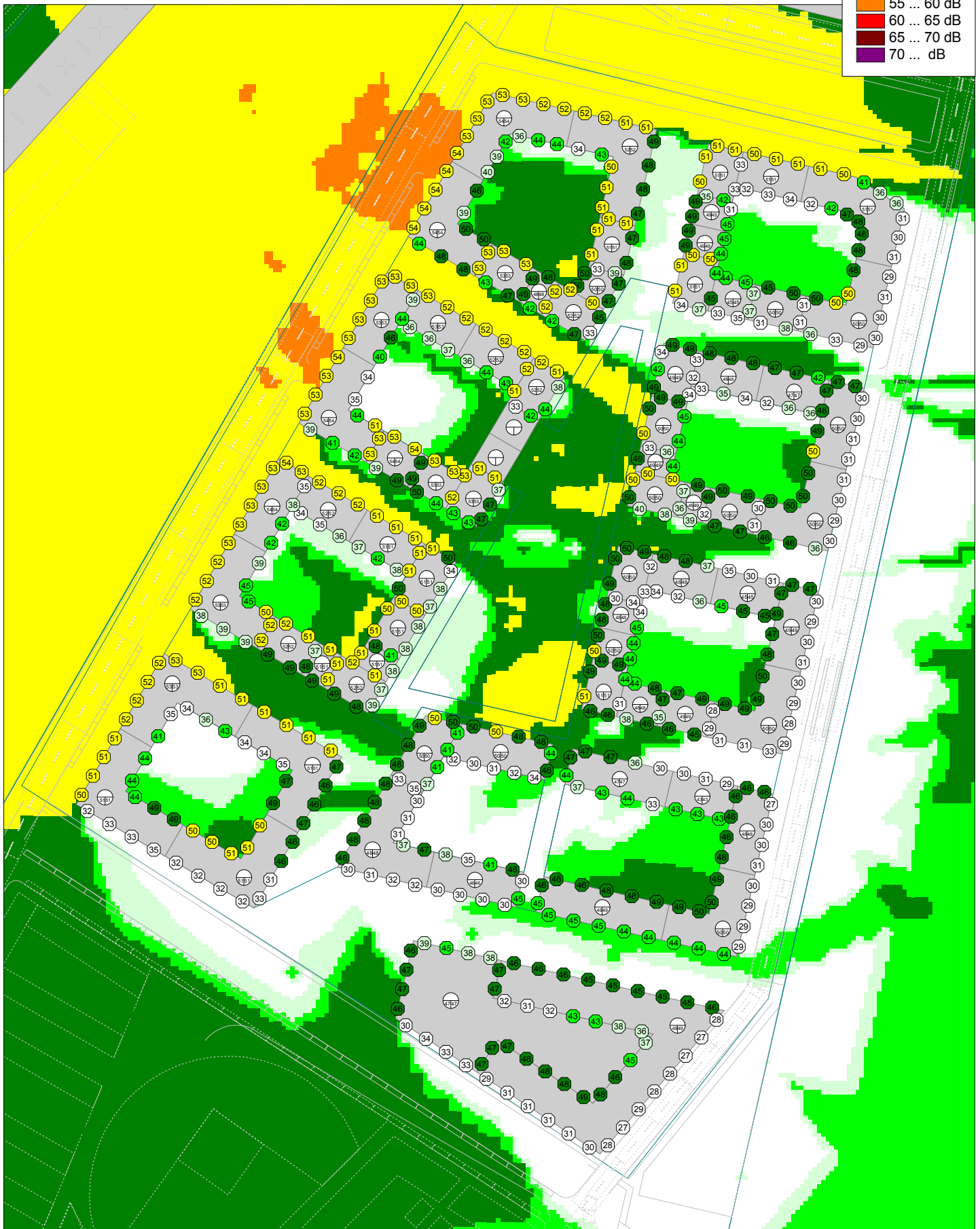
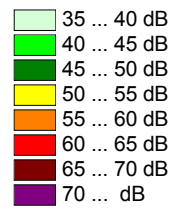
Päivä (klo 7-22)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



Sompasaari
Ympäristömeluselvitys

Hanasaaren voimalaitos
Julkisivuilla esiintyvät suurimmat
melutasot ja melutasot pihoiilla

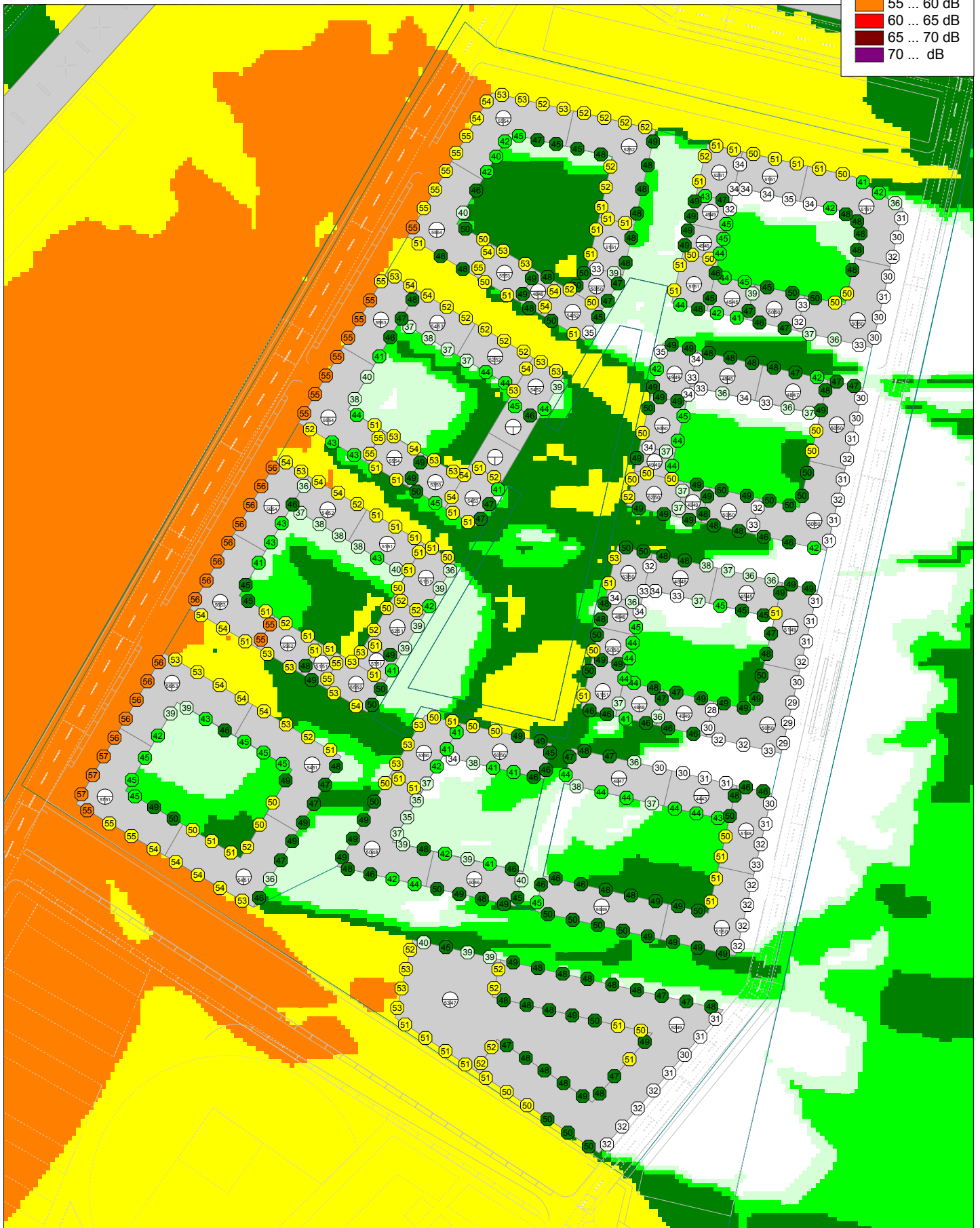
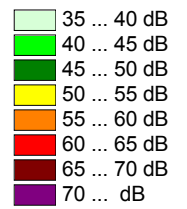
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



Sompasaari
Ympäristömeluselvitys

Hanasaaren voimalaitos (sis. hillaiva nykyisessä sijainnissa)
Julkisivuilla esiintyvät suurimmat
melutasot ja melutasot pihoiilla

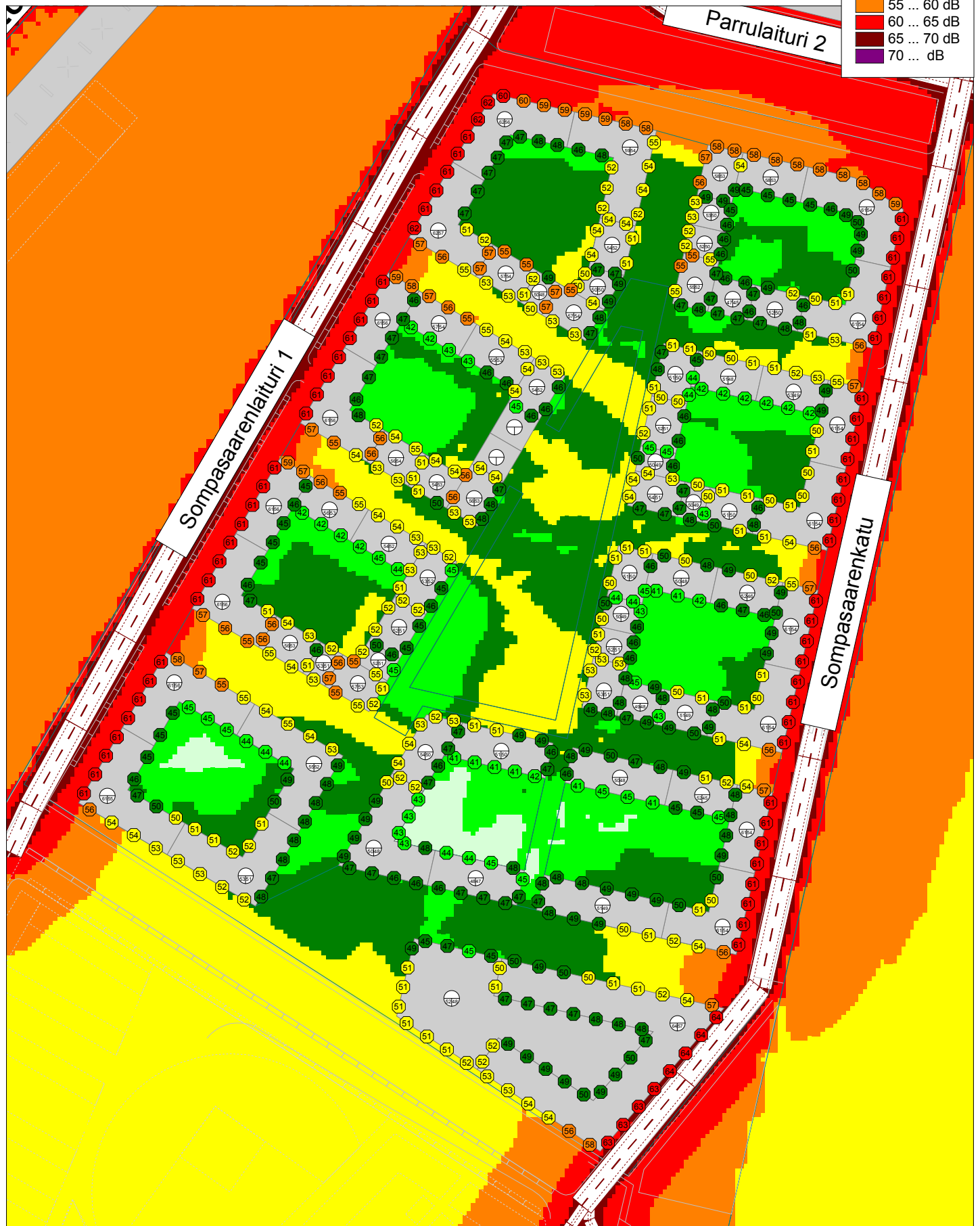
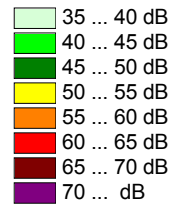
A-keskiäänitaso L_{Aeq}

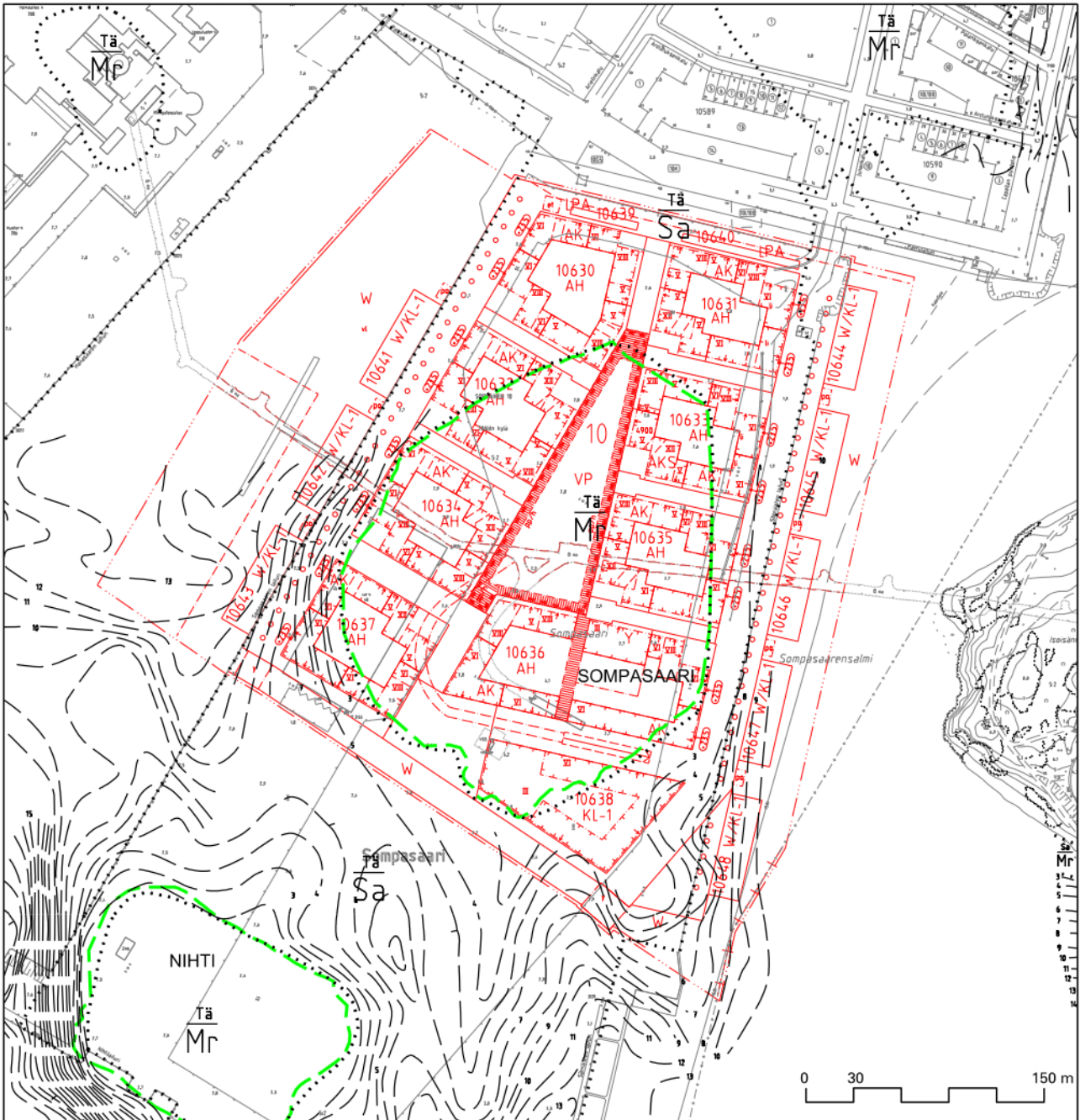


Sompasaari
Ympäristömeluselvitys

Voimalaitos ja katuliikenne
Julkisivuilla esiintyvät suurimmat
melutasot ja melutasot pihoiilla

Päivä (klo 7-22)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}





SOMPASAARI Maaperä

1 : 4000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJIALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA



VANHAT SAARET
SIJAINNIN LIKIMÄÄRÄINEN



SAVIALUE, SAVIKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m



TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m



TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m



SOMPASAARI

Vesihuolto

1 : 4000

— V — UUSI VESIJOHTO

→ TULVAREITTI

→ UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI

3.55 KADUN TAI MAANPINNAN KORKEUSASEMA

→ UUSI PAINESIVEMÄRI

→ UUSI HULEVESIVIEMÄRI

● UUSI JÄTEVESIPUMPPAAMO



SOMPASAARI

Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 4000

- UUSI MUUNTAMO
- Z20 — UUSI KESKIJÄNNITEKAAPELI
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPELIREITTI